

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

De la

Publicité des transmissions

de

Propriété immobilière

(Étude des récents projets de réforme)

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le Jeudi 23 Mai 1929 à 14 heures

PAR

PIERRE ROBITAILLIE

Président : M. JULLIOT DE LA MORANDIÈRE

Suffragants { MM. PIEDELIÈVRE
DÉMOGUE } *Professeurs*

PARIS

ALBERT ARNAUD - Imp. Edit.

1929

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

**La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les thèses ;
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.**

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

De la

Publicité des transmissions

de

Propriété immobilière

(Étude des récents projets de réforme)

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le Jeudi 23 Mai 1929 à 14 heures

PAR

PIERRE ROBITAILLIE

Président : M. JULLIOT DE LA MORANDIÈRE

Suffragants { MM. PREDELIÈVRE } *Professeurs*
 { DEMOGUÉ }

PARIS

ALBERT ARNAUD - Imp. Edit.

1929



De la publicité des transmissions de propriété immobilière

INTRODUCTION

I

BUT DE LA THESE

§ I. DE LA NÉCESSITÉ D'UN RÉGIME DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La propriété immobilière a toujours joui d'un prestige plus grand que la propriété mobilière. On l'a longtemps considérée comme la principale richesse.

Depuis peu de temps seulement on constate un changement sur ce point, en raison de la valeur que prennent certains meubles : bijoux, métaux précieux, tableaux, fonds de commerce, et surtout actions et titres des sociétés qui se négocient en Bourse.

Cette prédominance économique a eu sa répercussion sur le droit civil. C'est ainsi qu'en matière de régimes matrimoniaux le Code Civil de 1804, à défaut de contrat de mariage, fait subir aux immeubles et aux meubles un sort différent : les uns tombant en communauté, comme « res vilis », les autres restant propres pour permettre que les fortunes ne sortent pas des familles.

La propriété immobilière doit sa supériorité à son caractère de fixité. Le bien foncier est immuable et intangible dans le temps et dans l'espace. A cause de cette situation spéciale on peut lui attribuer une sorte d'individualité propre et le distinguer de son propriétaire.

Les événements qui touchent à l'état-civil d'un individu : naissance, mariage, faillite, interdiction, décès sont l'objet d'une publicité (1).

Les législateurs ont voulu qu'en matière immobilière il y ait une procédure analogue : les événements qui intéressent la vie d'un immeuble, en particulier les transmissions, sont donc, eux aussi, l'objet d'une certaine publicité.

La nécessité d'une publicité des transmissions immobilières s'impose à un double point de vue.

A) *Nécessité théorique.*

Cette nécessité théorique, MM. Colin et Capitant la font clairement ressortir (T. 1, p. 934) :

(1) Publicité intimement liée à celle qui est étudiée dans notre travail ; publicité incomplète, il est vrai, et qui ne deviendra véritablement efficace que par la réalisation intégrale du « casier ou livret civil ».

La question du casier civil est à l'ordre du jour des travaux de l'Association Nationale des Notaires, rapporteur Robitaille. Voir aussi rapport Robitaille Congrès des Notaires 1913 et rapport Guérin.

« Il y a en effet quelques contradictions, disent-ils, à ce qu'un droit de sa nature *absolu*, opposable « erga omnes », comme la propriété ou le droit réel, puisse résulter d'un acte purement *relatif* comme un contrat, d'un acte dont, normalement, les effets ne devraient pas s'étendre au-delà des parties contractantes (art. 1165) ».

Le principe qu'un simple accord de volonté suffit pour transporter un droit réel sur une autre tête est évidemment d'une grande simplicité apparente ; mais dans une société organisée, il ne peut fonctionner que s'il tient compte de l'existence des tiers.

En effet, un tel principe aboutit à la clandestinité des aliénations : un propriétaire de mauvaise foi pourra vendre plusieurs fois un immeuble et les acquéreurs successifs seront en proie à de grandes difficultés pour revendiquer l'immeuble et pour exercer un recours souvent illusoire contre celui qui les a trompés.

Le seul remède à cette contradiction entre un droit absolu et un droit relatif, consiste dans une publicité efficace autour des actes translatifs.

Et cette publicité est un complément indispensable dans les législations qui admettent le principe de la transmission de la propriété résultant des contrats.

B) *Nécessité pratique.*

La nécessité de transactions rapides et sûres, le besoin intense d'obtenir des capitaux, l'obligation de « faire argent de tout » posent parmi les problèmes économiques de l'époque, celui de la mobilisation des instruments de crédit.

La propriété immobilière se prête admirablement à ce rôle ; son caractère de fixité, la courbe régulière de ses cours, à l'abri des variations brutales, en font un gage solide, gage particulièrement souple lorsqu'il s'agit de la constitution d'une hypothèque.

Aussi le développement du crédit immobilier va-t-il chaque jour en s'accroissant ; qu'il se présente sous forme d'organisation bancaire (Crédit Foncier, Sous-Comptoir des Entrepreneurs, etc.), ou de prêts entre particuliers (obligation hypothécaire).

Pour ne retenir que ces derniers, on peut affirmer qu'ils constituent à l'égard des emprunteurs un moyen de crédit particulièrement apprécié et par là même un placement très recherché des bailleurs de fonds.

Un semblable procédé ne peut cependant produire son plein rendement que si le prêteur est sûr d'avoir un gage de premier ordre. Pour cela il doit connaître la situation générale de l'immeuble. S'il craint par exemple que la propriété ne soit pas solidement assise, sans lacune ni restriction du droit de disposer, ou que des hypothèques occultes ou autres

charges grèvent l'immeuble, il s'abstiendra de prêter. Le moindre risque de ce genre diminue la valeur du gage.

Le même exemple peut servir en matière de transaction. Aussi à tous ces points de vue, est-il indispensable d'avoir un bon régime de publicité.

Tous ceux qui ont étudié la question, reconnaissant l'individualité propre du Bien Foncier demandent que l'immeuble ait comme l'individu un état-civil toujours parfaitement au courant.

Les législations modernes ont réalisé un système inspiré de cette conception ; il s'agit du système Torrens (1) institué notamment en Australie et qui, comme preuve unique et décisive de la propriété, substitue aux titres résultant des contrats un certificat nominatif et négociable dans certaines conditions.

§ II. - ETAT DE LA QUESTION

A) *Législation Française.*

La publicité des mutations immobilières est soumise en France au régime de la loi du 23 mars 1855, et aux articles 940 et 1.069 du Code Civil.

(1) Besson « Les Livres Fonciers et la Réforme hypothécaire ». Roger « La Réforme du Régime Foncier en France » (chap. VI). Thion de la Chaume (Thèse 1901).

De ces textes, il résulte que certains actes ne peuvent être opposés aux tiers tant qu'ils n'ont pas été transcrits, inscrits ou mentionnés au bureau des hypothèques du ressort.

Il n'en reste pas moins que le principe qui domine notre matière est contenu dans l'article 1.138 du Code Civil, d'après lequel « l'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties ».

Ce principe est lui-même le résultat d'une longue évolution historique (1).

Evolution partant du droit romain et des opérations formalistes de la « Mancipatio » et de « in jure cessio », pour aboutir à la clause de dessaisine-saisine de l'ancien droit dont l'article 1.138 est la consécration.

Il nous paraît inutile de reprendre cette question qui a fait maintes fois, déjà, l'objet d'études approfondies (2).

Quant à notre régime de publicité, tel qu'il résulte des textes que nous venons d'énumérer, il fait depuis longtemps l'objet de sérieuses critiques.

(1) Gaston May « Eléments de Droit Romain », Brissaut « Manuel d'histoire du Droit Privé », Pothier « Domaine de la propriété ».

(2) Roger « Réforme du Régime » (cité). Thion de la Chaume (cité). Ferron « Etudes historiques et critiques sur la publicité des droits réels immobiliers », Thèse, Bordeaux 1897. Planiol et Ripert « Traité pratique » (T. III, p. 598).

On l'a comparé à d'autres systèmes et des projets successifs ont suggéré l'application de méthodes étrangères.

Nous n'étudierons pas le système Torrens ; l'expérience a prouvé qu'il n'était pas exempt de critiques et qu'il ne convenait qu'à des pays neufs.

Nous négligerons également les systèmes dits de « Livre Foncier » qui fonctionnent à l'étranger. De nombreuses études ont mis, semble-t-il, la question au point.

Après l'enthousiasme provoqué par la vulgarisation de ces méthodes (Besson, déjà cité), la conclusion qui se dégage est que ces systèmes, appliqués strictement, manquent de souplesse et ne sauraient s'adapter en France.

Nous nous bornerons à étudier le système du « Livre Foncier » tel qu'il existe en France depuis le retour de l'Alsace-Lorraine.

La loi du 1^{er} juin 1924 introduisant la législation française dans les provinces recouvrées a maintenu le principe du régime des « livres fonciers » instauré sous l'Empire allemand, en y ajoutant quelques modifications.

Il y a là, en somme, une expérience qui va se poursuivre pendant dix années, en laissant fonctionner dans un même pays, deux modes de publicité différents.

Le but de cette thèse est de confronter les deux systèmes et d'en dégager un enseignement qui aide à découvrir l'orientation que le législateur devra donner à une réforme judicieuse de la loi de 1855.

B) Projets de Réforme.

Sans remonter aux réformateurs et aux jurisconsultes qui, s'attaquant au problème de la publicité, ont abouti à faire voter la loi du 23 mars 1855, nous nous bornerons à indiquer, au début de ce travail, les principaux auteurs qui, en France, se sont occupés de la question de la réforme du régime actuellement en vigueur.

La doctrine a étudié surtout la question du « Livre Foncier ».

Il faut citer entre autres, l'ouvrage de M. Besson : « Les Livres Fonciers et la Réforme hypothécaire » (1891) qui a mis ces questions à l'ordre du jour et a, notamment, exposé le fonctionnement du système Torrens en Tunisie.

Plus récemment, un praticien, doublé d'un juriste éminent, M. le Conservateur François Roger a traité la question dans son livre sur « Les privilèges et hypothèques » ; plus spécialement encore dans l'ouvrage déjà cité : « La Réforme du Régime Foncier en France » et dans un article de la « Revue Critique » (1924, p. 237).

Des thèses ont été écrites sur ce sujet : Ferron (Bordeaux 1897), Chainé (Dijon 1909), Gayaud (Montpellier 1913), Thion de la Chaume (Paris 1901), Rousselet (Nancy 1923).

Enfin le régime spécial de l'Alsace-Lorraine, en vigueur à l'Armistice, a été étudié dans l'ouvrage fondamental de M. Morel (1922). " Le Régime Foncier d'Alsace-Lorraine ".

Parallèlement à ces travaux, des projets de réforme s'élaboraient, des tentatives administratives s'amorçaient, des lois étaient votées.

Un décret du 30 mai 1891 instituait une commission extra-parlementaire du cadastre dont les travaux durèrent depuis le 10 mai de la même année jusqu'au 16 mars 1905.

Sa mission ne consistait pas seulement à remédier aux inégalités de l'impôt foncier, par la rénovation d'un cadastre trop ancien et devenu défectueux : son but était plus vaste et visait les moyens d'obtenir un statut de la propriété idéal par la constitution d'un « livre foncier », en concordance constante avec le cadastre et qui aurait eu, au regard de tous, une valeur juridique incontestable.

Bien que le projet de cette commission n'ait jamais été présenté devant les Chambres, il ne faut pas considérer qu'il constitue un travail absolument vain.

Le résultat de toutes les études et critiques, entreprises par la commission et le rapport dû à M. Massigli, forment un ouvrage en 9 volumes, imprimé par l'Imprimerie Nationale (Paris 1905) qui contient une mine de renseignements précieux ; tous les projets publiés depuis s'en sont plus ou moins inspirés.

Le 27 octobre 1896, M. le Garde des Sceaux Darlan (1) déposait au Sénat un projet sur la réforme hypothécaire. Il s'inspirait du rapport Vatimesnil de 1850 et des premiers travaux de la commission du cadastre en particulier des idées de M. Flour de Saint Genis, membre de la commission extra-parlementaire (2).

Ce projet fut très critiqué dans les congrès tenus à cette époque.

M. le conservateur Roger et le rapport de M. Morel, mentionnent que le comité des notaires des départements, élaboré en 1894, un plan plus simple, plus rapproché du but et inspiré de notions pratiques (projet cité dans le rapport de M. Morel et dans la thèse de M. Rousselet).

Il convient de rappeler, également, la proposition Chastenet faite en 1900 (3).

(1) C. F. Roger « Privilèges et Hypothèques N° 2583.

(2) Flour de Saint-Genis « Le Crédit Territorial en France et la Réforme Hypothécaire ».

(3) Exposé des motifs. Doc. parlementaires 1903, ann. 793.

Cette proposition avait pour objet la sécurité du « Livre Foncier » et pour y parvenir, l'extension complète de la publicité, s'étendant aux actes déclaratifs et aux mutations par décès.

Elle a eu le mérite de proclamer la haute valeur des principes du Code Messidorien ; mais elle n'évite pas l'utopie du répertoire foncier et elle perd de vue la force essentielle que donne à notre régime foncier le principe de la responsabilité pécuniaire des conservateurs et des notaires, ainsi que la patrimonialité des offices de ces derniers.

Vint ensuite la proposition Thézard-Girard, basée en partie sur la loi belge du 16 décembre 1851, loi qui avait, par une réforme plus complète, et nullement audacieuse, établi un régime nouveau.

La proposition Thézard-Girard (1) comportant des réformes de fonds et de forme, fut votée par le Sénat les 27 octobre et 3 décembre 1908 (2).

Puis elle fut transmise à la Chambre des Députés, au nom de la commission de la Réforme judiciaire et de la législation civile et criminelle chargée d'examiner (3) :

(1) Rapport Thézard, « Journal Officiel » Sénat, documents S. O. 1904, ann. 111.

(2) « Journal Officiel » 24 et 28 octobre, 2 et 4 décembre 1908.

(3) Critiques et textes proposés, « Bulletin Association Nationale des Notaires » 1923, p. 480.

a) Le projet de loi, adopté par le Sénat, relatif à la publicité des actes intéressant la publicité immobilière et la réforme du régime hypothécaire.

b) La proposition de loi de M. Chastenet sur la sécurité du livre foncier.

M. Maurice Violette, député, fut chargé de faire un rapport sur la question (voir annexe 2256, séance du 19 janvier 1909. « J. Off. », Chambre S. O. 1909).

La guerre arrêta les projets.

Cependant, sur l'initiative de M. Violette, une loi du 1^{er} mars 1918 apporta quelques modifications de détail : suppression des registres des inscriptions, prescription de porter certaines indications d'identification utiles, dans les bordereaux : date et lieu de naissance, numéro de cadastre, plan de lotissement annexé aux cahiers de charges.

Une autre loi du 24 juillet 1921, due à l'initiative de MM. les Sénateurs François Milan, ancien notaire, et Joseph Loubet, modifie les formes de la transcription dans le but d'alléger le travail des conservateurs.

La question est plus que jamais d'actualité.

Une autre proposition de loi due à MM. René Lafarge, député de la Corrèze, et Jean

Saget, député de Belfort, a été déposée le 7 avril 1925 (1).

M. Saget est décédé prématurément le 6 décembre 1925.

Depuis, M. Jean Bosc, député du Gard, membre de la Commission de Législation Civile, a été chargé de reprendre la proposition.

Son rapport a été publié dans la Revue Politique des Idées et des Institutions du 30 juillet et a fait l'objet de fort savantes études, notamment de M. le Professeur André Delille.

La proposition dont il s'agit a été discutée à la Commission de Législation, le 1^{er} février 1928, puis, en présence de M. Barthou, Ministre de la Justice, assisté de M. Barret, administrateur de l'enregistrement, le 22 février 1928.

Après avis favorable, la proposition fut déposée à la Chambre des Députés, et inscrite à l'ordre du jour. Elle a été retirée sur l'opposition de M. Victor Lesaché qui a repris sous forme d'amendement les objections qu'il avait fait valoir à la Commission dans la séance du 1^{er} février, en ce qui concerne la question de l'authenticité obligatoire.

(1) Voir tout l'historique de la proposition et les discussions. « Revue Politique des Idées et Institutions » 1924 à 1928.

La réforme n'a donc pu être votée par la dernière législature.

Enfin, la Société d'Etudes Législatives a mis à l'ordre du jour de ses travaux, la réforme du régime foncier, une commission présidée par M. Capitant, au cours des séances qui se sont tenues entre le 1^{er} mars 1927 et le 22 juin 1928, a élaboré un projet de loi (1).

Grâce à ces travaux, à ces discussions, la lumière s'est fait jour et le problème de la publicité s'éclaire.

II

PRINCIPES

DU REGIME ALSACIEN-LORRAIN

§ I. — NOTIONS SUR LES LIVRES FONCIERS

Il nous paraît superflu de tracer un tableau d'ensemble du régime de publicité, en vigueur en France.

(1) « Le Bulletin de la Société d'Etudes Législatives » récemment paru (N^o 3, année 1928) contient le procès verbal des séances ; un rapport de M. Morel, le projet de loi et un projet de modification du répertoire présenté par M. Roger.

Malheureusement nous n'avons pu utiliser qu'imparfaitement ces travaux qui touchent de si près à notre étude. Lorsque parut ce bulletin, notre thèse était achevée et pour en tenir compte le plus possible, nous avons remanié plusieurs chapitres.

Un exposé de cette nature ne ferait que reprendre des notions déjà connues.

Il suffira d'examiner les points qui se présenteront au cours de cette étude lorsque l'exigera une confrontation du régime national avec le régime alsacien-lorrain.

Toutefois, pour l'étude du régime alsacien-lorrain, nous pensons qu'une base de départ solide est nécessaire et qu'un exposé des principes s'impose pour en bien connaître le fonctionnement.

Ce régime, en effet, est fondé sur le principe des « livres fonciers » mis en application sous la domination allemande et qui ont été maintenus.

Selon l'excellente définition de M. Roger :

« Il faut entendre par « Livre Foncier »
« tout organisme destiné à grouper autour
« d'un feuillet unique des renseignements juridiques se rapportant soit à un immeuble,
« soit à un groupe d'immeubles appartenant
« au même propriétaire. »

En Allemagne, que nous prenons comme exemple, le Livre Foncier est composé de feuillets correspondant à des parcelles ou « ilots de terre ».

Sur ces feuillets sont inscrits les noms des propriétaires, les aliénations, les servitudes, les hypothèques. En un mot, la vie de la parcelle se lit sur ces feuillets.

Le feuillet qui correspond à l'esprit d'une publicité réelle absolue est le feuillet réel (réal folien). Il présente parfois des inconvénients qui le rendent impraticables : Il s'adapte à des pays de grande propriété, par contre lorsque la propriété est trop morcelée, il devient fastidieux d'établir un feuillet pour chaque lopin de terre et de mettre ces feuillets continuellement à jour. Aussi a-t-on recours à un procédé plus souple.

Sur un feuillet portant le nom d'une personne (personal folien) on porte tous les immeubles appartenant à un même propriétaire. On inscrit en face de chaque immeuble les servitudes et les hypothèques qui les grèvent et aussi chaque nouvelle acquisition. Ce mode de publicité n'en reste pas moins dans les principes du Livre Foncier, car naturellement on est toujours dans le cadre de notre définition : « Feuillet unique où est groupé l'ensemble des renseignements juridiques se rapportant à un immeuble ».

Alors qu'il semblerait que nous sommes en présence d'une simple organisation matérielle de publicité, dans laquelle les notions juridiques n'ont qu'une place secondaire ; en réalité, la matière des livres fonciers procède de conceptions juridiques qui s'expriment dans un certain nombre de principes.

De ces principes, les uns touchent à l'organisation matérielle, à la technique propre-

ment dite des livres fonciers ; les autres ont rapport à la mise en œuvre, aux effets et à la sanction du régime de publicité.

A) *Principes dominant l'organisation matérielle de la publicité.*

a) Principe de la publicité par Livres Fonciers.

C'est le principe essentiel en vertu duquel la propriété s'opère par inscription des droits et non par la transcription des actes.

Il nécessite une organisation foncière spéciale et l'existence des Livres Fonciers (Grundbuchblatt) divisés en feuillets réels ou personnels suivant le mode de répartition du sol (grande ou petite propriété).

b) Principe de la légalité :

De ce principe, il résulte que l'autorité chargée de la tenue du Livre Foncier n'a pas un rôle passif ; elle doit exercer un certain contrôle avant d'effectuer l'inscription ; contrôle qui porte à la fois sur la forme et sur le fond des actes présentés à la formalité.

c) Principe relatif de l'inscription :

Pour pouvoir inscrire un droit réel immobilier, il faut être inscrit au Livre Foncier comme titulaire de ce droit. Un nouveau titulaire ne peut s'inscrire que si son auteur l'est déjà lui-même. Ce principe permet de maintenir la continuité de la propriété « la chaîne des droits ».

Grâce à ces trois principes conjugués, appliqués scrupuleusement, on est assuré d'avoir une bonne publicité, répondant à des règles de bonne technicité.

De manière à éviter les erreurs, ces trois principes sont, en outre, complétés par la nécessité de l'acte notarié.

B) *Principes relatifs à la mise en œuvre et aux effets du régime de publicité.*

a) *Publicité générale :*

Pour obtenir le meilleur rendement et l'utilisation la plus profitable, les Livres Fonciers doivent contenir tous les renseignements intéressant la propriété foncière.

Aussi il ne faut pas se borner à inscrire certains droits. Tous les droits dont un immeuble est chargé, activement et passivement, sont inscrits au feuillet.

Ce principe est d'ailleurs appelé par le principe relatif de l'inscription.

Ces deux principes se complètent.

b) *Effet absolu de l'inscription :*

La volonté des parties n'est pas suffisante pour opérer le transfert, la constitution ou l'extinction d'un droit réel immobilier (opposition avec notre article 1.138).

En droit allemand, la propriété d'un immeuble n'est, en principe, transférée ou constituée que par l'inscription au Livre Foncier.

Plusieurs actes juridiques sont nécessaires pour constituer ou transférer le droit :

1^o Le contrat obligatoire ou causal, par lequel une des parties s'oblige à transférer la propriété existant sur un fonds. Cet acte doit être authentique.

2^o L'acte réel distinct de l'acte obligatoire constate l'accord (einigung) sur la mutation à réaliser et consiste dans l'intention spéciale et réciproque des parties d'effectuer la mutation; intention réciproque d'aliéner et d'acquérir un fonds.

3^o L'inscription au Livre Foncier opérée par un juge (principe de légalité) (1).

c) Principe de la Force Probante :

Le droit une fois inscrit, l'inscription est présumée exacte et toute preuve contraire est exclue.

Celui qui a traité sur la foi du Livre ne peut, en principe, voir par la suite, contester le droit de son auteur. La présomption prend un caractère absolu (foi publique) au profit des tiers.

Ces deux derniers principes ont pour but de donner aux Livres Fonciars une sécurité complète et de permettre à ceux qui s'y

(1) M. Morel résume ainsi : « Finalement tout acte volontaire ayant pour objet une mutation immobilière, un acte de vente par exemple, se décompose en trois déclarations : 1^o L'acte obligatoire (vente proprement dite) Je vends, j'achète; 2^o le contrat réel : le vendeur et l'acheteur s'accordent pour opérer le transfert de la propriété; 3^o l'inscription au livre foncier» (p. 60, note III)

réfèrent, d'acquérir, de prêter en connaissance de cause et avec la certitude que les affirmations du Livre Foncier sont exactes (1).

§ II. — LÉGISLATION D'ALSACE-LORRAINE

A l'heure actuelle, les principes que nous venons d'exposer ne sont plus dans leur intégralité ceux du régime alsacien-lorrain.

Même avant la guerre, le régime allemand ne fut jamais introduit complètement dans les provinces annexées (Eccard, *Le nouveau régime foncier en Alsace-Lorraine*, Paris 1893. Rousselet).

L'introduction des Livres Fonciers a été réalisée au moyen de plusieurs lois successives : loi du 24 juillet 1889, loi du 22 juin 1891.

L'organisation définitive, telle que nous l'avons trouvée en 1918, résultait de l'entrée en vigueur dans tout l'Empire du Code Civil allemand du 1^{er} janvier 1900, de la loi d'exécution du Code Civil en Alsace-Lorraine et de la loi d'Empire sur les Livres Fonciers du 24 mars 1897.

(1) Sur l'origine des livres fonciers et spécialement de ces deux derniers principes empreints du formalisme des législations germaniques C. F. Thion de la Chaume, p. 11 à 134.

Cette loi d'exécution était destinée à régler les grosses difficultés provenant de l'inexistence presque générale des Livres Fonciers à cette date en Alsace-Lorraine.

En effet, l'Alsace-Lorraine depuis 1870 avait conservé à peu près partout le système de la loi de 1855 et la transformation des conservations en bureaux fonciers ne s'opérait que timidement.

La loi du 1^{er} janvier 1900 posait comme principe que « l'acquisition et l'extinction « des droits réels immobiliers sont subor- « donnés à l'inscription au Livre Foncier. »

Du fait de l'inexistence des Livres Fonciers, la loi aurait été presque partout inapplicable.

Il fallait donc créer dans toutes les communes qui n'avaient pas de Livre Foncier, un livre nouveau destiné provisoirement à tenir lieu de ce dernier et à permettre en conséquence l'application de la législation d'Empire.

Ce fut le livre de propriété (eigenstumbuch).

Art. 103, loi d'exécution : « Un livre de « propriété est tenu pour les immeubles si- « tués dans le ressort de chaque commune, « tant que le Livre Foncier ne doit pas être « considéré comme établi ».

Alors que le « Livre Foncier » définitif est constitué entièrement dès son entrée en fonction, le « Livre de propriété » est composé de

feuilletés blancs qui ne se remplissent qu'à mesure que les titulaires de droits se présentent pour les faire inscrire.

Ce livre était destiné, une fois complet, à devenir le Livre Foncier.

La loi d'exécution distinguait, en outre, le Livre Foncier d'Empire définitif et le « Livre Foncier provisoire », moins complet, et ne contenant pas, notamment, les indications cadastrales émanant du cadastre révisé conformément aux prescriptions de la loi.

Ces deux livres, particuliers au régime alsacien, (livre de propriété et livre foncier provisoire) faute de répondre aux exigences de la loi n'avaient pas la force probante que seul, le Livre Foncier définitif possédait.

La co-existence de trois livres donnait un caractère particulier au système foncier alsacien-lorrain.

En réalité c'était un système en cours d'évolution, évolution partant de nos principes, mais forcément orientée vers le système allemand.

Tout ce qui pouvait cadrer avec la loi allemande était institué.

D'après une statistique tirée du livre de M. Morel, il existait avant 1922, dans les trois départements recouverts :

- 370 Livres Fonciers définitifs ;
- 157 Livres Fonciers provisoires ;
- 1.247 Livres Fonciers de propriété.

C'est au cours de cette évolution que l'Alsace-Lorraine redevint française.

§ III. — LOI DU 1^{er} JUIN 1924

Parmi les problèmes juridiques que posait l'introduction de la loi française en Alsace-Lorraine, un des plus délicats consistait à résoudre la question de l'organisation foncière.

Bien avant la fin de la guerre, en 1917, le travail commença au sein de la Section de Législation du service central d'Alsace-Lorraine, alors rattaché à la Présidence du Conseil. Ce fut l'objet d'un rapport de M. Schisslé (1918 le droit réel immobilier publié dans la « Revue Juridique d'A. L. » 1921, p. 1 et 49).

Aussitôt après la guerre, une commission (1) composée de juristes éminents, se réunit à Strasbourg pour étudier dans quelles conditions se ferait l'introduction des lois françaises de droit civil en Alsace. C'est elle qui élaborâ le projet de loi qui devint la loi du 1^{er} juin 1924.

Pour la question de la publicité immobilière, qui demandait une étude minutieuse, on s'appuya sur le rapport de M. Schisslé.

(1) Commission présidée par M. Siben, premier Président du Tribunal supérieur de Colmar composé de MM. Capitant, Gaudemet, Schisslé, Julliot de la Morandière et Dereux.

De ces différents travaux et documents législatifs (1) il ressort que le but visé par la loi est de réaliser un double effort d'adaptation réciproque.

Afin d'obtenir une harmonie de législation et faciliter les transactions avec le reste de la France, on a voulu introduire les principes français.

Mais la Commission ayant reconnu unanimement la supériorité du régime foncier, auquel les Alsaciens-Lorrains manifestaient un certain attachement, il lui parut qu'à cet égard, ce serait rétrograder que d'introduire à nouveau l'organisation française dont on envisage la réforme.

(1) *Chambre des Députés.* — Projet de loi de M. Barthou, garde des Sceaux, Ministre de la Justice, présentation le 9 mars 1922, exposé des motifs (« J. O. », doc. parl. de juillet 1922, p. 577). — Rapport de M. Schumann, dépôt le 2 février 1923, texte (« J. Off. », doc. parl. d'avril 1923, p. 263). — Rapport supplémentaire de M. Schumann, dépôt le 4 décembre 1923 (1^{re} séance), texte (« J. Off. », doc. parl. de mars 1924, p. 463). — Avis de la Commission de la Législation civile et criminelle par M. Jaeger, dépôt le 14 décembre 1923 (1^{re} séance), texte (« J. Off. », doc. parl. de mai 1924, p. 685). — Adoption sans discussion le 23 janvier 1924 (« J. Off. du 24, déb. parl., p. 227).

Sénat. — Présentation le 26 février 1924 (« J. Off. », doc. parl. de mai 1924, p. 74). — Rapport de M. Eccard, dépôt le 27 mars 1924, texte (« J. Off. », doc. parl. de juin 1924, p. 212). — Avis de la Commission d'Alsace et Lorraine, par M. Eccard, dépôt le 1^{er} avril 1924, texte (« J. Off. » doc. parl. de juin 1924, p. 243). — Déclaration d'urgence, et adoption le 8 avril 1924 (« J. Off. » du 9, déb. parl., p. 629).

Elle écarta la solution simpliste qui aurait eu l'inconvénient de reporter les départements recouvrés à plus de trente ans en arrière.

Elle conserva donc les avantages pratiques résultant de la publicité des Livres Fonciers.

En sorte que maintenant, toute *l'organisation matérielle* de la publicité est à peu près la même et se réclame des trois principes de « publicité par Livre Foncier, légalité, et « relativité ».

Par contre, pour la *mise en œuvre juridique*, la plupart des principes français ont été introduits pour réaliser l'application de l'article 1.138 et, notamment, la Force probante n'a pas été maintenue (1).

C'est sur ces deux points d'organisation matérielle et de mise en œuvre que va porter notre étude.

(1) Voici d'ailleurs ce que disent à ce sujet les procès-verbaux du Conseil consultatif de décembre 1921, pages 82 et suivantes :

« Le régime de la propriété et des droits réels pris en eux-mêmes ne présentent pas de différence essentielle dans les législations allemandes et françaises ; c'est là d'ailleurs au premier chef, une matière touchant l'organisation sociale du pays, l'introduction du droit français s'imposait. Toutefois en un point, la loi locale montre une supériorité indiscutable reconnue de tous ; elle a trait aux modes de transfert des droits réels, plus exactement même à la publicité de ces modes de transfert et se manifeste par l'existence des livres fonciers. Notre droit en cette matière présente une complication

PREMIÈRE PARTIE

ORGANISATION TECHNIQUE ET TENUE DES REGISTRES

Nous avons vu que l'organisation du Livre Foncier en Alsace-Lorraine reposait sur trois idées :

1^o La publicité effectuée par inscription des droits au « Livre Foncier ».

2^o Le principe de légalité, entraînant l'intervention d'un juge ;

3^o Le principe de la relativité, évitant des lacunes dans « la chaîne de la propriété », principe complété par l'exigence d'un acte notarié.

Ces trois idées s'opposent, en apparence, aux bases de l'organisation française, qui sont :

1^o La publicité par transcription des Actes ;

2^o Une organisation de la publicité confiée à un fonctionnaire qui n'est pas un juge ;

3^o Une indépendance entre eux des actes à transcrire et une liberté de forme.

« beaucoup plus grande, d'autre part offre au crédit
« immobilier une sécurité beaucoup moindre. Il faut
« ajouter que depuis de longues années, de nombreux
« projets de réforme ont été élaborés, que tous s'inspirent
« plus ou moins des règles de la Législation actuellement
« en vigueur en Alsace-Lorraine. Il serait évidemment
« contraire aux intérêts du pays tout entier d'introduire
« dans nos trois départements une législation que l'on
« désire modifier dans le sens des institutions locales ».

Nous allons étudier de près, dans les trois chapitres qui vont suivre, ces trois idées et nous rapprocherons les principes alsaciens-lorrains, et les principes du régime français ; le tout de manière à nous rendre compte de la supériorité éventuelle d'un des systèmes sur l'autre et des réformes que peut comporter le régime français général.

CHAPITRE PREMIER

TENUE MATERIELLE DES REGISTRES

On a l'habitude de marquer une opposition complète entre le régime d'Alsace-Lorraine et le régime français ; nous verrons que, lorsqu'on passe de la théorie à la pratique, cette opposition très réelle s'atténue beaucoup.

§ I. — PUBLICITE PAR INSCRIPTION AUX LIVRES FONCIERS

L'article 37 de la loi du 1^{er} juin 1924 dit :
« Les trois Livres Fonciers (livre foncier
« définitif, livre foncier provisoire et livre
« de propriété) sont maintenus comme re-
« gistres de publicité. Toute différence est
« supprimée ; ils portent la même désigna-
« tion de livres fonciers et sont tenus au

« Tribunal de la situation des biens selon les
« règles qui seront fixées par décret. »

Le décret parut le 18 novembre 1924 (1),
il est venu consacrer l'unité en fixant pour la
suite un type unique de Livre Foncier dont
il donne le modèle.

Depuis janvier 1925, c'est ce livre qui est
employé, les anciens livres étant clos pour de
nouveaux titulaires et ne conservant que les
personnes précédemment inscrites.

Sur le Livre Foncier unique on inscrit par
feuillet depuis 1925, les nouveaux titulaires
de droit, et lorsqu'un feuillet de l'ancien livre
est rempli, il est reproduit sur le Livre Fon-
cier nouveau, puis l'ancien feuillet est déclaré
annulé par ordonnance du Juge.

ORGANISATION FONCIERE

L'organisation actuelle des Livres Fon-
ciers est rattachée aux tribunaux cantonaux.
C'est au chef-lieu de canton, ancien Tribunal
de baillage, qu'est le siège du bureau fon-
cier.

Mais ce n'est là qu'un mode de centrali-
sation. Il s'explique par le choix du préposé
au Livre Foncier qui est un Juge foncier ;
il évite aussi une trop grande division.

(1) « Journal Officiel » 20 novembre 1924. Décret suivi
du modèle.

En fait, l'unité foncière (la circonscription), correspond à une commune : Il est tenu (décret de novembre 1924, art. 3) un Livre Foncier pour les immeubles situés dans chaque circonscription foncière.

On avait envisagé, et les projets de Livres Fonciers ont souvent proposé, que chaque commune ait un bureau foncier.

Or, tout en admettant que la commune est la cellule du Livre Foncier et a l'avantage de cadrer avec le cadastre, il eut été difficile, pratiquement, d'assurer pour chaque commune le recrutement d'un personnel suffisamment nombreux et spécialisé.

La centralisation au chef-lieu de canton ne semble présenter matériellement aucun inconvénient sérieux. La grande facilité des communications ne permet guère de critiquer cette particularité de l'organisation.

En France, le ressort des Conservations est plus étendu, c'est en principe l'arrondissement et il n'y a aucune subdivision ni classement par commune (art. 2, loi 21 Ventôse, an VII).

Nous ne prendrons pas parti pour l'un ou l'autre procédé. La commune apparaît la base la plus rationnelle d'un classement parce qu'elle correspond aux divisions cadastrales.

Mais le classement par arrondissement n'est pas critiquable en lui-même. Tout ce qu'on

peut dire c'est qu'il dépend d'un système qui fait l'objet de critiques.

Ce mode de classement serait modifié sans doute, si l'on adoptait le régime Alsacien-Lorrain, bien qu'on puisse concevoir un livre foncier par arrondissement.

En tous cas il n'existe aucun projet de réforme qui envisage une autre base de classement.

M. Roger (1) qui n'est pas d'avis d'adopter le système Alsacien-Lorrain, suggère même, une plus grande concentration des conservations.

Ce qu'il faut c'est que la conservation soit accessible aux intéressés. Or, avec les facilités actuelles qui n'existaient pas en 1804 et en 1855, une organisation meilleure pourrait être envisagée. M. Roger ne songe pas à rapprocher les conservations du ressortissant, mais plutôt à une plus grande centralisation (2).

Dès maintenant par la poste et même par le télégraphe on peut obtenir rapidement des

(1) Réforme du Régime Foncier, p. 196.

(2) Le Gouvernement s'est d'ailleurs engagé dans cette voie.

A la suite du décret du 6 septembre 1926 supprimant les tribunaux d'arrondissement et en raison de la tendance actuelle à diminuer le nombre des fonctionnaires, le décret du 1^{er} octobre 1926 a supprimé un certain nombre de conservations (92) et les a rattachées à d'autres bureaux (« J. Off. », 5 octobre 1926. Instruction 3.936).

renseignements hypothécaires, et, s'il était possible d'utiliser le téléphone, comme le demande M. Roger, cela serait un très grand progrès.

BUREAU FONCIER

La publicité et la facilité des recherches sont assurées dans un bureau foncier par un certain nombre de livres et registres tenus par un greffier sous la direction d'un Juge.

A) *Le registre de dépôt* tenu au jour le jour.

Il constate (1), au fur et à mesure, l'arrivée des pièces qui sont présentées au bureau aux fins de formalités : on inscrit la date, l'heure et la minute de la présentation.

Ce livre fait prendre rang à l'acte et fait foi de l'ordre de présentation. Si deux ventes régulières d'un même bien sont présentées c'est la première arrivée qui doit être inscrite au livre foncier.

B) Le livre principal est le *Livre Foncier*.

C'est un registre dont les pages sont numérotées deux à deux, établi pour chaque circonscription foncière.

C'est dans ce livre que l'on ouvre des feuillets, sa présentation a déjà été esquissée plus haut.

(1) Décret 14 janvier 1927, art. 2.

Pour chaque propriétaire il est établi un feuillet du livre foncier destiné à l'inscription de tous les immeubles lui appartenant dans la même circonscription. (Les personnes non inscrites sur les livres existant en 1925 ont été invitées à faire inscrire leurs droits sur les livres fonciers, avec exonération de frais pendant un certain temps).

Puis, toute personne devenant propriétaire dans une circonscription est portée sur le livre et il est ouvert un feuillet à son nom lorsqu'elle requiert l'inscription de son droit.

Enfin, lorsqu'un feuillet d'un ancien livre est rempli et ne peut plus recevoir de nouvelles inscriptions il est clos et annulé après avoir été reproduit sur un feuillet du nouveau livre foncier.

Nous reproduisons à la fin de cet ouvrage un spécimen en réduction d'un feuillet du livre foncier (1).

En haut, au dessus du tableau, se trouve *le titre* comprenant : le numéro du feuillet et la désignation du propriétaire : nom, prénoms, profession, domicile.

Toute propriété indivise est inscrite sur un feuillet distinct.

Ainsi il peut y avoir dans un livre foncier : un feuillet pour le mari, un feuillet pour la femme et un autre pour la communauté.

(1) Voir annexe I.

Pour des biens indivis provenant d'une succession il y aura par exemple cette indication :

M. Schmidt, industriel pour $1/4$ et trois co-héritiers pour $3/4$, et en bas de la page en renvoi : les $3/4$ appartenant indivisément :

$1/4$ à M. René Siegel.

$1/4$ à M. Maurice Siegel.

$1/4$ à M. Hermann Siegel.

Le feuillet porte trois sections sur un même plan.

La première s'intitule : « *propriété* ».

Elle contient la désignation des immeubles, section et numéro de cadastre, lieudit, contenance, nature des cultures, avec une simple indication : sol, maison ; ces désignations étant précises, une description des lieux telle que nature des constructions, nombre de pièces, d'étages, est inutile.

Dans la colonne « inscription » on porte la nature des opérations qui donnent lieu à inscription.

Ce sont, dit l'article 76 du décret de novembre 1924 :

L'inscription de l'acquisition et du transport de la propriété.

L'inscription de droits immobiliers lorsqu'ils sont grevés d'un autre droit ainsi que de la cession et du transport de pareils droits immobiliers.

L'inscription de la réunion et de la division d'immeubles.

L'inscription et l'élimination d'un immeuble du Livre Foncier.

On a par exemple la note :

« 10 octobre 1927 — Vente »

« Ann. 746 ».

Ce dernier chiffre renvoie aux livres d'annexes que nous allons décrire et qui contiennent les documents à l'appui.

On trouvera parfois dans le livre foncier une mention de ce genre : « dessaisine, saisine, 10 juin 1927 » ; c'est alors un reste de l'ancienne législation ; c'est la réalisation d'un acte réel en suite d'un acte obligatoire passé avant le 1^{er} janvier 1925.

Dans la colonne "Observations" sont indiquées les servitudes au profit de l'immeuble désigné.

La section II s'intitule : *Charges et Restrictions au droit de disposer.*

Elle se subdivise en quatre colonnes.

La première contient le numéro d'ordre.

Dans la seconde (immeuble grevé) est inscrit le numéro correspondant à celui de l'immeuble grevé désigné dans la première section.

La troisième (inscriptions), contient le libellé de l'inscription.

Par exemple : 11 octobre 1924, usufruit au profit de Marie-Jeanne MEKLING, sans

profession, veuve de Nicolas MœNIGANIERs
propriétaire à X..., annexe 746.

L'article 77 du même décret donne la
liste des droits qui sont inscrits dans cette
section.

Servitudes - superficie - emphytéose.

Baux - prénotations.

Une quatrième colonne est prévue pour
recevoir les observations que le Juge pour-
rait formuler.

La section III s'intitule : *privilèges - hypo-
thèques - séparations de patrimoine.*

Elle comprend une colonne de plus que la
section II. On y inscrit en chiffres arabes la
somme due.

L'article 78 du décret énumère les droits
inscrits dans cette section.

On a par exemple : « 12 octobre 1927, hypo-
« thèque conventionnelle pour sûreté de la
« somme de 35.000 francs, montant d'un prêt
« avec intérêts à 7 0/0, à partir du 4 octobre
« 1927 et des frais et autres accessoires éva-
« lués à 1.700 francs au profit de X.

« Conformément à l'affectation hypothé-
« caire du 4 octobre 1927, sont co-affectés les
« immeubles F^o 2.459, N^o 12 du Livre Fnciers
« de Kœnigshoffen (ann. 747). »

Si d'autres inscriptions sont prises ensuite
sur cet immeuble ou sur un autre immeuble
inscrit à la section 1 du même feuillet, ces
inscriptions seront portées à la suite.

Puis le jour où l'inscription est radiée, l'ordonnance est inscrite en suivant : « inscription N^o du; radiée annexe 799 ». Et pour plus de sûreté on raye l'inscription hypothécaire à l'encre rouge et en marge on renvoie pour ordre à l'inscription de la radiation.

On le voit, le livre foncier est extrêmement clair et, comme le disent les Alsaciens-Lorrains, *il présente l'état-civil de la propriété*.

Le livre est tenu par le Greffier et le travail est fait avec un soin méticuleux.

Les inscriptions qu'il porte sont, nous le verrons, faites par lui sur ordonnance du Juge qui signe chaque mention.

Le livre foncier est ouvert dans le bureau foncier à toute personne intéressée et aux notaires.

Il en est délivré des copies sur des formules spéciales qui reproduisent la disposition d'un feuillet.

C) Le livre foncier est complété par les « *Annexes aux livres fonciers* ».

Pour obtenir l'inscription d'un droit, le requérant doit déposer une copie de l'acte qui l'établit, cette copie est suivie de la réquisition.

Et c'est sur le vu de cette réquisition et sur la copie elle-même que le Juge rédige son ordonnance d'inscription.

Ce document, qui est en somme la justification de l'inscription prise est conservé dans le bureau. Il porte un numéro qui, nous l'avons vu, est indiqué (annexe) dans l'inscription. Les documents annexes réunis et classés en volumes forment les registres annexes.

Il peut également être donné copie des annexes à toute personne qui en fait la demande (décret nov. 1924, art. 51).

Comme justification de l'inscription, il est remis un reçu au requérant et l'art. 49 du décret prévoit un certain nombre de notifications à faire aux personnes que le Livre foncier révèle comme devant bénéficier ou souffrir de l'inscription.

Enfin il existe encore deux autres registres accessoires.

L'un contient, par ordre alphabétique, la liste des personnes portées au livre foncier, c'est le « *répertoire alphabétique* ». Il permet de retrouver les feuillets et les livres fonciers auxquels il renvoie ; il évite les erreurs de personne.

L'autre, fourni par l'administration du cadastre contient le relevé des parcelles de chaque circonscription, c'est le *registre parcellaire*. Quoique moins employé il a aussi son utilité. Il assure d'abord un double contrôle avec le répertoire alphabétique et per-

met de savoir à qui appartient une parcelle dont on recherche le propriétaire.

§ II. — CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES

Vue sous l'angle d'une organisation matérielle, la différence n'est pas tellement grande entre les deux législations et pour notre part nous avons été frappés, ayant examiné successivement le fonctionnement des bureaux fonciers et des conservations des hypothèques, de nous trouver en présence des mêmes instruments de travail utilisés cependant d'une façon différente.

La loi du 1^{er} mars 1918 votée sur la proposition de M. Violette et celle du 24 juillet 1921, due à l'initiative de MM. Milan et Loubet, sénateurs, ont en effet introduit un certain nombre de modifications qui contribuent à rapprocher les deux méthodes.

Dans une Conservation, on trouve en effet les mêmes livres et registres que dans un bureau foncier.

A. — Il y a d'abord le *Registre des dépôts* sur lequel sont consignés, au fur et à mesure de leur arrivée, les pièces présentées à la formalité.

Ce registre détermine l'ordre d'inscription ou de transcription ainsi que l'indique l'article 2.200 du Code Civil.

« Les Conservateurs inscriront jour par
« jour et par ordre numérique les remises
« qui leur seront faites d'actes de mutation
« et de saisie immobilière pour être trans-
« crits, de bordereaux pour être inscrits, etc...
« Ils ne pourront transcrire qu'à la date ou
« dans l'ordre des remises qui leur seront
« faites ».

L'administration attribue au registre des dépôts une importance de premier ordre et exige qu'il soit tenu en double.

Le double est envoyé au Greffe du Tribunal Civil d'un arrondissement autre que celui où réside le Conservateur. Ainsi on pense éviter en cas de destruction des archives d'une conservation ou même d'une contrée, que toute trace des opérations immobilières disparaisse et on facilite la reconstitution de la propriété foncière (1).

Le registre alsacien-lorrain est toutefois plus précis que le nôtre, puisqu'il contient la date, l'heure et la minute de l'inscription.

Ainsi viendront en concurrence les inscriptions requises au bureau des hypothèques le même jour contre une même personne et sur un même immeuble.

(1) Pendant la guerre les minutes de nombreuses études des Ardennes ayant été détruites, mais les Archives des Conservations sauvées, le désastre a été moins grand qu'on pouvait le craindre, il ne s'est pas produit de contestations sur la propriété.

Tandis que pour toutes les inscriptions portées à la même date sur le livre foncier, c'est l'ordre de présentation qui déterminera rigoureusement la priorité.

B. — En toute impartialité nous devons abandonner une impression première née d'un rapprochement d'ordre matériel et superficiel et nous devons reconnaître que notre organisation hypothécaire ne possède rien de comparable au Livre Foncier, lequel, indépendamment de sa conception technique repose sur des bases juridiques spéciales.

Le registre hypothécaire qui y correspond en fait, est le *répertoire*, sur lequel sont inscrits les propriétés et les droits de chaque ressortissant ; il est beaucoup moins complet que le Livre Foncier.

L'article 18 de la loi du 21 Ventôse an VII, le décrit ainsi :

« Les préposés tiendront un registre sur
« papier libre dans lequel seront portés par
« extrait, au fur et à mesure des actes, sous
« le nom de chaque grevé et à la case qui lui
« sera destinée, les inscriptions à sa charge
« les transcriptions, les radiations et les autres
« actes qui le concernent ainsi que l'indica-
« tion des registres où chacun de ces actes
« sera porté et le numéro sous lesquels ils y
« seront consignés ».

C'est donc un répertoire nominatif.

Au lieu d'être divisé en feuillets personnels, il est divisé en cases personnelles (trois par pages). Ces cases, comme le livre foncier, sont disposées en tableau de deux pages.

Chaque case contient un titre et deux sections (nous donnons des appellations identiques pour faire ressortir la comparaison avec le livre foncier). Un spécimen en réduction est reproduit en annexe (1).

Le titre contient le numéro de la case et le nom du ressortissant.

Il n'y a pas de section spéciale pour les servitudes et avec la mauvaise tenue du cadastre, c'est pour des petites servitudes : mitoyennetés, communautés, passages, qu'ont lieu les contestations les plus fréquentes.

La case est donc divisée en deux parties ou sections.

L'une contient les *transcriptions*.

Elle est divisée en six colonnes.

Deux colonnes contiennent les numéros qui renvoient au registre de formalités que nous allons étudier.

La troisième colonne porte en titre : « date de la transcription ou des mentions en marge ».

La quatrième colonne indique la nature de l'acte transcrit ou de la mention de façon

(1) Voir Annexe II.

succinte (simplement par exemple : vente sans indiquer par qui).

La cinquième colonne porte l'évaluation qui est mentionnée dans l'acte.

Enfin la dernière colonne est destinée à recevoir la radiation de la saisie et la résolution judiciaire du contrat.

La seconde partie est destinée aux *inscriptions hypothécaires* et se divise en cinq colonnes.

Deux pour renvoyer au registre de formalités, une pour la date de l'inscription, une pour le montant de la créance, une pour marquer la radiation, la péremption ou le renouvellement de l'inscription.

Il n'y a donc dans la transcription aucune indication relative à la désignation de l'immeuble sur lequel porte l'opération, aucune indication de cadastre, de situation, de contenance ni de nature, on omet également la date de l'acte.

De même pour l'inscription on ignore quel immeuble est grevé.

L'indication essentielle du répertoire est celle des volumes et articles du registre de formalités auquel on est invité à se reporter.

C. — *Registre de formalités.* — Depuis les lois de mars 1918 et juillet 1921 ce qu'on a coutume d'appeler registres de formalités ce ne sont plus que des volumes qui reçoivent les pièces présentées à la formalité abso-

lument comme les annexes au Livre Foncier.

Avant cette date les pièces étaient présentées au Conservateur, lequel :

Pour les actes de mutations ou de constitution de droits réels principaux, transcrivait les documents sur un registre (d'où le nom de transcription).

Et pour les constitutions d'hypothèques copiait, c'est-à-dire inscrivait sur un autre registre, les réquisitions d'inscription.

Ce système a été simplifié de façon à éviter au Conservateur une besogne matérielle très lourde, dont on charge maintenant les requérants et pratiquement les notaires pour les formalités résultant d'actes notariés.

Donc le Conservateur reçoit, outre un original ou une copie qu'il conserve et enlisse en volumes, les actes sous seings privés et les expéditions ou grosses des actes notariés et des jugements qu'il renvoie aux intéressés après collation et apposition d'une mention de transcription avec reçu des droits perçus.

Pour les actes, contrats et jugements sujets à transcription, le requérant fournit une copie intégrale du document générateur, établi sur papier spécial (formule N^o 67) fourni par l'administration.

Au contraire, pour les inscriptions, le requérant analyse simplement le contrat ou le jugement et présente un extrait, sur deux bordereaux fournis par l'administration

(formule N^o 102). De ces deux bordereaux l'un est gardé par le Conservateur, l'autre remis au requérant avec la mention d'inscription et de perception des droits.

La mention de l'inscription, comme celle de la transcription, qui est mise sur le titre ou le bordereau, comporte, outre le coût, l'indication de la date de la formalité et les indications de classement par volume et par numéro. Cette mention est signée du Conservateur.

Le Conservateur, étant donné son rôle passif, se borne à classer par ordre les copies pour transcription et les bordereaux d'inscription dans des volumes distincts pour la transcription et l'inscription en leur affectant un numéro dans le volume.

Les appellations de transcription et d'inscription subsistent donc par habitude bien que ne correspondant plus à la réalité matérielle.

Pour terminer notre parallèle, signalons aussi qu'aux répertoires sont adjoints les tables de répertoires qui contiennent par ordre alphabétique, absolument comme les répertoires d'Alsace-Lorraine (prescrits par l'article 79 du décret de novembre 1924) le nom de toute personne inscrite sur une case du répertoire.

Le registre des parcelles n'existe pas dans les Conservations : il n'a pas son équivalent.

Un tel registre ne se conçoit qu'avec une organisation cadastrale rigoureusement à jour et en rapport avec la conservation, ainsi que cela existe en Alsace-Lorraine (voir chapitre IV).

Toutefois les plans de lotissements et de divisions nouvelles de terres doivent être envoyés aux conservations.

§ III. — APPRÉCIATION CRITIQUE

Quelles différences séparent donc en définitive les deux systèmes ?

Sont-elles si importantes qu'on a voulu le dire ?

Tout d'abord on a eu le tort de comparer le « Registre de formalités » avec le « Livre Foncier ».

Si on le fait, on peut relever, il est vrai, des différences considérables.

On prétend conclure que la loi française connaît deux sortes de publicité : la transcription des mutations immobilières et l'inscription des hypothèques, l'une et l'autre font l'objet d'un classement distinct.

On oppose à ce système « compliqué » qui rend les recherches difficiles, le mode de publicité du droit local unique et simple : on décrit le livre foncier « tableau de la propriété ».

Les choses ainsi rapportées sont incontestablement exactes ; mais la comparaison porte à faux à notre avis.

Etablir une relation rigoureuse entre nos « volumes » hypothécaires et le Livre Foncier est impossible ; et nous espérons avoir démontré dans notre parallèle qu'il y a plutôt une certaine ressemblance entre : 1^o Notre répertoire et le Livre Foncier ; 2^o Les volumes de conservations et les annexes au Livre Foncier.

La différence entre les deux législations consiste en ce qu'en Alsace-Lorraine, le Livre foncier « registre principal » contient tous les renseignements indispensables à une publicité suffisante, alors que le répertoire de nos conservations est un simple livre d'ordre reportant aux volumes « registres principaux », contenant l'expression des actes mêmes émanant des parties et cela en conformité avec l'article 1138.

Il faut convenir que le Livre Foncier étant plus détaillé, plus complet que le répertoire, les recherches sont plus faciles, surtout plus rapides et plus sûres et que l'on est moins appelé à se reporter aux annexes ; tandis que les conservateurs doivent, pour éviter des erreurs, se livrer à des recherches souvent longues et délicates.

Et c'est pour cette raison que sur les avis de MM. Blondet et Roger la commission de la Société d'Etudes Législatives a estimé

(séance du 18 mai 1927) qu'il suffirait de développer les énonciations du répertoire pour obtenir tous les avantages que donne la forme du Livre Foncier.

M. Morel, dans son rapport estime qu'il y aurait avantage à réglementer la tenue du répertoire de telle sorte qu'il contienne obligatoirement pour chaque transcription ou inscription au moins la désignation sommaire de l'immeuble vendu ou hypothéqué.

M. Roger a présenté à la commission un projet de répertoire répondant à ce but. Il est certain que les modifications proposées faciliteraient grandement les recherches et permettraient de se rendre compte plus rapidement de la situation hypothécaire d'un immeuble (1).

Une autre critique que l'on adresse à notre système et qui est liée à la première, consiste à reprocher la différence de forme qui existe entre la transcription des actes et l'inscription des hypothèques.

On voudrait pour assurer une unité plus grande dans ces matières que l'on se contentât pour la transcription d'un extrait analytique (2). La société d'études législatives a étudié cette question.

(1) Voir à ce sujet : « Bulletin de la Société d'Etudes Législatives » (déjà cité).

(2) Là encore il faut bien remarquer qu'en Alsace-Lorraine, les documents annexes contiennent la copie entière des actes y compris les obligations hypothécaires.

M. Maguet a fait observer que les notaires s'opposeraient à la transcription d'un extrait analytique.

M. Morel a proposé de maintenir la possibilité de transcription d'un extrait analytique, mais la rédaction de cet extrait serait facultative pour les notaires en ce sens qu'il leur serait loisible, s'ils le préféraient de faire transcrire l'acte entier.

Cette proposition a d'abord été admise par la commission, mais elle n'a pas été maintenue dans le projet déjà cité qui ne contient aucun changement dans la forme de la transcription et continue à marquer une différence entre la transcription et l'inscription.

La raison de cette différence réside dans la complexité plus grande des actes soumis à la transcription.

La réquisition (1) d'une inscription d'hypo-

(1) Voici ce cadre :

Inscription est requise au bureau d'hypothèques de...
Au profit de..., pour lequel domicile est élu à...

I. — D'hypothèque conventionnelle contre M. et Mme (nom, prénoms, qualité, domicile, date et lieu de naissance).

II. — D'hypothèque légale.

En vertu d'un acte... contenant obligation.

Conditions...

Pour sûreté...

Sur : Désignation.

Cet extrait analytique n'a aucun rapport avec les mentions du Livre Foncier, il est en effet presque aussi long qu'une copie pour transcription, seule l'origine de propriété est supprimée.

thèque peut facilement s'opérer dans un cadre défini et mentionner simplement un certain nombre d'indications.

Au contraire, l'analyse d'un acte sujet à transcription demanderait plus de souplesse. Tous les actes ne peuvent s'analyser dans un cadre rigide ; les clauses sont souvent différentes et l'oubli d'une de ces clauses peut entraîner des conséquences graves.

Nous estimons que le maintien de la transcription intégrale est préférable.

Nous verrons d'ailleurs bientôt que la Société d'études législatives a rejeté l'un après l'autre, l'extension pour toute la France des principes du Livre Foncier.

En particulier elle n'a pas admis :

Le principe de légalité que nous allons étudier et qui assure en Alsace-Lorraine l'analyse préalable nécessaire à l'inscription.

Ni l'authenticité obligatoire.

Dans ces conditions il eut été dangereux de laisser à la libre initiative des parties le soin de faire publier des extraits de leurs actes.

CHAPITRE II

DU FONCTIONNAIRE CHARGE DE LA TENUE DES REGISTRES

De même que l'on oppose le système des bureaux fonciers et celui des bureaux d'hypothèques, on remarque les différences entre le caractère et les attributions des fonctionnaires chargés de leur tenue.

§ I. — JUGES FONCIERS

C'est un Juge qui est chargé d'assurer le fonctionnement du Livre Foncier : le Juge de baillage dans les circonscriptions rurales et le Juge Foncier dans les grandes villes.

Leur recrutement est le même que celui des autres magistrats et dépend du ministère de la Justice (1), mais une condition importante au point de vue pratique intervient : les Juges au Livre Foncier doivent avoir une connaissance égale du français et de l'allemand, pour pouvoir comprendre les inscriptions portées sur les registres.

Le Juge Foncier est aidé dans ses fonctions par un Greffier à qui incombe la charge matérielle de la tenue des livres fonciers.

(1) Loi du 25 juillet 1923, art. 1, art. 7.
Loi du 21 avril 1921, art. 4.

Les fonctions des Juges sont toutes de juridiction et consistent à rédiger des ordonnances d'inscription.

Pour assurer la bonne tenue des inscriptions au Livre Foncier le " principe de légalité " a été maintenu par l'article 46 de la loi de 1924.

En vertu de ce principe, le Juge préposé, avant d'opérer l'inscription requise, examine si les conditions exigées par la loi sont réunies. L'article 46 définit l'objet de cet examen qui, aux termes du texte, doit porter sur les points suivants :

1^o Le droit est-il par sa nature susceptible d'être inscrit ?

2^o L'acte répond-il aux exigences de forme de la loi ?

3^o L'auteur du titulaire est-il lui-même inscrit conformément aux dispositions de l'article 44 ? (principe de la relativité, voir plus loin).

4^o Les parties sont-elles capables et dûment représentées ?

Le principe de légalité était nécessaire et était commandé par la Force probante.

C'est, dit M. Morel (rapport Société d'Etudes Législatives) le corollaire de la Force probante.

En effet, pour accorder de la valeur à une inscription, il fallait s'entourer de toutes les garanties et l'autorité d'une décision éma-

nant d'un juge n'était pas de trop en l'occurrence.

On a jugé que pour la bonne tenue du Livre Foncier le principe de légalité devait être maintenu, même sans force probante.

Autrement, si l'inscription était opérée conformément aux requêtes sans l'intervention du Juge, elle risquerait d'être mal rédigée, confuse; elle entraînerait trop souvent la nécessité de rectifications sur les livres.

Pour parvenir à ce résultat et obéir à ce principe l'inscription suit une procédure particulière différente de celle des conservations.

Tous les actes sont accompagnés de requêtes aux fins d'inscription qui sont inscrites à la suite de la pièce produite au Juge et signées par le requérant.

L'article 3 du décret du 14 janvier 1927 prescrit que les requêtes doivent contenir :

1^o La désignation des parties.

2^o La désignation de l'immeuble.

3^o L'indication précise du droit dont l'inscription est demandée.

Pour une vente avec réserve d'usufruit la requête est ainsi formulée :

« En vertu de ce qui précède et conformément aux déclarations des parties intéressées.

« Je requiers (le notaire) l'inscription au
« livre foncier de X...

« 1^o La vente par M. X... à M. Y...

« 2° L'usufruit par M. Y... au profit de
« M. X...

Le Juge doit donc analyser l'acte pour se rendre compte s'il répond aux exigences de l'article 46.

Si quelque chose ne lui paraît pas en règle, si, par exemple, la vente précédente n'a pas été inscrite ou que les indications cadastrales manquent, le Juge renvoie le dossier avec une note et par ordonnance refuse l'inscription.

Deux solutions restent aux parties : ou bien elles mettent les choses en règle, ou bien elles jugent la prétention du Juge excessive et dans ce cas le recours en appel leur est ouvert par juridiction gracieuse.

Si la juridiction d'appel (le tribunal de première instance) infirme le jugement du Juge Foncier, celui-ci doit procéder à l'inscription et peut encourir un blâme ; si la décision du Juge est confirmée les parties doivent se soumettre.

Si l'analyse est favorable, le Juge rédige à la suite de la requête son ordonnance.

Elle est ainsi libellée pour la requête ci-dessus :

« Inscrire sur :

« a) La propriété de sect. 1925, N° 88,
« F° 1985 z (ces indications correspondant
« au livre de propriété sur lequel était inscrit

« précédemment l'immeuble vendu) au nom de Y.

« La vente de X à Y.

« b) L'usufruit de Y au profit de X Clore
« F^o 1985 z ».

Muni de cette ordonnance le Greffier inscrit la vente sur le feuillet, au nom de l'acquéreur à la section I, il inscrit l'usufruit à la section II.

Il procède ensuite à la clôture du feuillet foncier du vendeur.

Enfin il classe les pièces du dossier dans les livres annexes.

L'article 49 du décret prescrit une notification au requérant, au propriétaire inscrit et à tout intéressé; mais il est de style de renoncer dans l'acte à cette notification, comme il est prévu par le même article.

Il est alors simplement délivré au notaire un certificat d'inscription sur papier libre.

Toutes les mentions inscrites au livre foncier sont revues par le Juge qui doit les signer, cela n'emporte pas la responsabilité directe du Juge à l'égard des particuliers lésés.

L'article 46, alinéa 2 substitue à la responsabilité du Juge celle de l'Etat, seul tenu de l'action des intéressés, sauf son recours contre le préposé.

L'action contre l'Etat est portée devant les tribunaux civils et doit l'être, à peine de

forclusion, dans le délai d'un an à dater de la découverte du dommage.

Elle se prescrit par 30 ans à partir du jour où la faute a été commise (circulaire du 29 novembre 1924).

§ II. — CONSERVATEURS DES HYPOTHÈQUES

Alors que les Juges Fonciers dépendent du ministère de la Justice, les Conservateurs des Hypothèques sont recrutés dans l'Administration des Finances.

En vertu de la loi du 21 Ventôse, an VII, ils sont choisis dans le personnel de l'Enregistrement et généralement parmi les inspecteurs dont ils ont rang hiérarchiquement.

Ce mode de recrutement a été adopté par la commission des Cinq Cents par le motif que l'administration de l'Enregistrement avec le recouvrement de diverses contributions publiques a aussi des fonctions tenant du civil et de la fiscalité (Moniteur, 5 pluviôse, an VII).

De même que les Juges Fonciers en Alsace sont aidés par des Greffiers, les Conservateurs sont déchargés des préoccupations matérielles par l'adjonction de commis fonctionnaires chargés de la tenue des registres.

Alors que les Juges ne perçoivent aucun droit, autre que les salaires de copies, les

Conservateurs ont, dans le droit français un rôle fiscal assez important.

Ils perçoivent à l'occasion de la formalité une taxe hypothécaire établie en remplacement d'anciens droits de timbre, et un droit de transcription, toutes les fois que ce droit n'est pas incorporé dans le droit perçu à l'enregistrement (ainsi que cela se produit pour le droit de mutation de 15 0/0, dans lequel est compris un droit de transcription de 2,40 0/0).

Au rôle actif du Juge, seul maître d'accepter d'inscrire ou de refuser une inscription, on oppose le rôle « passif » du Conservateur, qui, nous l'avons vu, se borne à classer les pièces qui lui sont présentées sans avoir à juger de leur validité.

Il ne faut pas voir dans ce fait une infériorité de notre système et ce rôle du Conservateur correspond à l'esprit de la publicité.

Un rôle actif, c'est-à-dire inspiré d'un principe de légalité serait une complication dans l'état actuel des choses puisque notre système ne comporte pas la Force probante.

Si l'on veut bien pénétrer le but du principe de légalité qui impose un contrôle préalable des pièces soumises à la publicité, on peut, avec M. Roger (ouvrage déjà cité, p. 79) penser que *ce principe existe implicitement dans notre régime.*

Pour les actes soumis à la transcription qui sont passés par leur ministère, leur réception oblige les notaires, sans gêne ni retard pour personne à apprécier l'identité et la capacité des personnes ainsi que la réalité de l'accord des parties.

Ce contrôle, auquel ils sont tenus, et qui engage leur responsabilité, est une garantie sérieuse.

Il est vrai que tous les actes de mutation ne sont pas rédigés obligatoirement par les notaires, nous verrons bientôt que précisément l'authenticité est réclamée pour d'autres raisons encore.

Il y a des opérations pour lesquelles le Conservateur joue bien un rôle actif, c'est en matière de radiation des inscriptions.

La radiation, anéantissement matériel d'une inscription est exécutée par une mention en marge de l'inscription indiquant qu'elle est rayée. A la suite de quoi le Conservateur délivre un certificat constatant la radiation.

La radiation peut être volontaire ou judiciaire.

Le conservateur devra s'assurer dans le premier cas du consentement régulier de la partie qui a accordé la mainlevée et de sa capacité.

Il devra examiner, non seulement l'acte de mainlevée, mais encore se faire produire

tous actes justificatifs de la capacité juridique de la partie (contrat de mariage, jugement de séparation de biens, emploi ou remploi, société, procurations).

Dans le second cas, il se fera représenter les pièces du jugement dont il se bornera à vérifier la régularité sans avoir à apprécier la décision elle-même.

Sur le vu des pièces exigées par lui, le Conservateur est maître, sous sa responsabilité financière, d'opérer ou non la radiation.

§ III. — APPRÉCIATION CRITIQUE

Nous voici appelés à nous demander quelle est la solution la meilleure : avoir des Juges fonciers ou des Conservateurs ?

Deux reproches sont faits à notre système.

A. — La fiscalité.

De nombreux auteurs s'élèvent contre le caractère de fiscalité attribué à la publicité, ils considèrent que c'est détourner entièrement les Conservations de leur but. On sait que cette fiscalité s'explique chez nous par les origines historiques. M. Roger dans son ouvrage sur la réforme du régime Foncier dénonce (chapitre intitulé Fiscalité et Routine, p. 43) les inconvénients de la dualité de mission impartie aux conservateurs.

La critique est incontestablement fort juste il ne faut pas en exagérer l'importance.

L'impôt se perçoit à l'occasion de la formalité sans nécessiter un travail supplémentaire de recouvrement. Cet impôt quoiqu'on prétende, est de ceux qui sont supportés facilement, parce que perçu à l'occasion d'un service rendu. D'ailleurs en supprimant l'obligation de tenir les registres sur papier timbré, en incorporant le droit de transcription dans le droit d'enregistrement le caractère de fiscalité a sensiblement diminué dans ce qu'il avait d'excessif et pouvait, par suite, pousser les usagers à s'abstenir de présenter certains actes à la formalité. (Allix, Sciences financières, théorie de l'impôt, p. 383 et suivantes).

B. — L'insécurité.

L'autre critique a trait à l'insécurité de notre système. On reproche au Conservateur son rôle passif.

Nous avons vu ce qu'il fallait exactement penser du rôle du conservateur et que, dans une certaine mesure, on pouvait même reconnaître à notre organisation des éléments de contrôle rappelant le principe de légalité.

En outre le public est protégé en accomplissant la formalité par le principe de la responsabilité personnelle et pécuniaire du Conservateur (1).

(1) Nous négligeons ici le risque d'une transcription frauduleuse ou fantaisiste contre laquelle on peut se prémunir par l'authenticité obligatoire.

Celui-ci, avant d'entrer en fonction fournit un cautionnement qui garantit le paiement des dommages-intérêts qu'il pourrait devoir aux tiers pour les préjudices causés par ses fautes ou ses négligences.

Ces fautes sont surtout graves lorsqu'elles consistent dans l'omission d'une inscription dans un état ou dans la radiation d'une inscription opérée à tort.

Les négligences consisteraient notamment à ne pas porter une transcription au répertoire ou une mention.

Les Conservateurs (nous aurons l'occasion d'y revenir), partagent dans bien des cas cette responsabilité avec le notaire.

Si l'on étudie le problème important du principe de légalité, il semble qu'actuellement il n'y ait à cet égard rien à changer en France. La combinaison grâce à laquelle nous obtenons les avantages essentiels de ce principe apparaît satisfaisante.

Par contre, le principe de légalité tel qu'il fonctionne en Alsace-Lorraine n'est pas à l'abri de critique :

A. — Le contrôle imposé par l'article 46 oblige à un travail préalable à l'inscription, et la loi ne contraint pas le Juge à porter l'inscription sans délai (1).

(1) On ne peut donc appliquer l'article 2.199 du Code Civil qui prescrit que « les conservateurs ne peuvent « refuser ni retarder la transcription... sous peine des « dommages et intérêts des parties. ».

Il est fort à craindre que l'obligation instaurée en France d'un contrôle retarderait encore l'accomplissement des formalités.

Aussi la Commission d'études législatives n'a pas admis le principe de légalité.

« A l'appui de sa décision — dit M. Morel (rapport cité) — on peut faire observer que le principe de légalité qui est le corollaire indispensable du principe de la Force Probante, s'impose avec une moindre rigueur dans une législation qui s'en tient à la règle : *nemo dat quod non habet* ». Sans doute on peut concevoir que le conservateur des hypothèques soit appelé à faire certaines vérifications préalables. Mais il est permis de se demander si l'avantage qui en résulterait compenserait l'inconvénient certain que ce système entraînerait en retardant l'expédition des affaires. »

B. — A ces considérations il faut ajouter que les attributions des Juges sont assez délicates à déterminer.

L'application de l'article 46, alinéa 1, n'a pas été sans soulever des difficultés.

La circulaire de novembre 1924 déclarait que le principe de légalité doit s'interpréter restrictivement.

Cette déclaration n'a pas empêché qu'il y ait des contestations.

Des arrêts et jugements publiés dans la « Revue Juridique d'Alsace-Lorraine », il

semble qu'on peut conclure que les juges ne peuvent pousser leurs investigations au-delà des limites permises par la loi.

Ils doivent se borner par exemple à vérifier l'existence d'une société (existence prouvée par la production d'un extrait du registre de commerce où elle est immatriculée) mais ils ne peuvent exiger la production des statuts, déclarations de souscriptions, assemblées constitutives, etc... (Colmar, 5 août 1927 « Revue Juridique Alsace-Lorraine » décembre 1927, page 553).

Autre exemple : ils ne peuvent refuser d'inscrire le transfert de la propriété immobilière résultant de la vente par un « avant héritier » affranchi de toute restriction au droit de disposer en prétextant que cette vente masquerait une donation déguisée.

Le juge n'a pas à refuser l'inscription sous le prétexte d'une nullité relative non prévue par l'article 46. (M. Wilhem, note).

La Cour a justement relevé que le Juge du Livre Foncier devait borner son examen aux quatre points énumérés à l'article 46, alinéa 1 de la loi introductive. (Colmar, 26 août 1927 « Revue », décembre, page 550).

Toutefois il en serait autrement si la nullité apparaissait non pas à la suite d'investigation, mais si elle ressortait des documents présentés au Juge.

Le Tribunal (Saverne, 4 novembre 1925), et la Cour (1^{re} Chambre), ont admis que le Juge était en droit de refuser l'inscription requise si la clause stipulée dans l'acte notarié est frappée d'une nullité d'ordre public rendant nul le contrat tout entier (stipulation de paiement en dollars).

De même, à la suite des observations de M. Dereux (« Revue », octobre 1925) sur un arrêt de Colmar du 23 juin 1925, la jurisprudence a admis que le Juge ne pouvait refuser l'inscription sous le prétexte que la requête ne contient pas d'élection de domicile.

En effet, aucune disposition n'impose cette obligation dans la loi de 1924.

Par contre le Juge doit veiller à maintenir l'accord entre les énonciations du livre et la situation juridique véritable (Colmar, 19 janvier 1926, « Revue », page 411).

Pour en revenir aux Conservateurs et tout en maintenant leur rôle passif, pour ce qui ne concerne pas les radiations, ne faudrait-il pas rattacher les fonctionnaires à la Justice au lieu de les recruter dans l'Enregistrement ?

Cette question a été posée à plus d'une reprise.

Le recrutement actuel se défend autrement que par le caractère fiscal de la publicité.

Déjà Berryer (« Moniteur » 1864, page 773) déclarait :

« Les conservateurs ont en France une responsabilité énorme proportionnée à l'importance des valeurs hypothécaires. Il n'y a pas d'exemple de prévarication de la part de ces agents honorables et irréprochables ».

Le dictionnaire de l'enregistrement de Garnier, au mot « hypothèque » justifie le mode de recrutement par les connaissances acquises en matière de droit civil par les fonctionnaires de l'enregistrement au cours de leur carrière.

Et c'est là un solide argument : d'autant plus que la nomination au grade de conservateur étant souvent une récompense de fin de carrière, ce sont généralement les meilleurs agents qui sont nommés à cette fonction. L'analyse de toutes sortes d'actes soumis à l'enregistrement les a familiarisés avec les questions qu'ils retrouvent dans les hypothèques.

On ne peut rétorquer qu'il y a anomalie à ce qu'ils ne relèvent pas de la Justice.

Aussi bien pour les opérations qui sont le but de sa fonction le Conservateur est indépendant de l'Administration.

De même que pour les Juges fonciers, les actions intentées contre les Conservateurs ressortissent au Tribunal civil (ressort de la Conservation), qui apprécie l'étendue de leur

responsabilité et au besoin règle les différends issus d'une formalité.

En résumé il y a peu de chance de voir le recrutement passer d'une administration à l'autre, les raisons en faveur d'un changement étant peu décisives, l'administration de l'enregistrement s'opposerait d'ailleurs à cette mesure.

On est encore loin également d'une autre solution qui consisterait à établir, sous certaines modalités, une organisation autonome (Roger, Réforme du Régime, pages 203-260).

CHAPITRE III

MOYENS D'ASSURER LA BONNE TENUE DES REGISTRES

Pour assurer la bonne tenue des registres et avoir la certitude qu'ils contiennent les renseignements qu'on attend d'eux, il est nécessaire que certaines dispositions soient prises pour que la formalité ne reste pas une chose vaine que les parties négligent d'opérer.

Il existe plusieurs moyens pour obtenir ce résultat.

§ I. — TRANSCRIPTION OBLIGATOIRE

La première solution qui vient à l'esprit est de rendre obligatoire la formalité, soit en posant simplement le principe de cette obligation dans la loi, soit en complétant cette obligation par diverses sanctions.

En France, dans l'état actuel de la législation, le principe de la formalité obligatoire n'existe ni dans les bureaux fonciers, ni encore moins dans les conservations.

Mais il a souvent été demandé que la transcription soit obligatoire.

La société des agriculteurs qui s'opposait (1894, « Journal des Notaires » N° 25.082) aux conclusions que M. Yves Guyot présentait au Congrès International de la propriété foncière en 1892, admettait au contraire que l'obligation de la transcription pouvait être envisagée.

Le projet de réforme le plus récent en ce sens est le projet Saget qui pose dans son article 1 le principe de la transcription obligatoire.

Les arguments de ses auteurs ont été développés dans plusieurs articles de la « Revue des Idées et Institutions Politiques » par MM. Delille, Lafarge et Rosier (30 mars 1925, 30 novembre 1924, 15 juin 1926, 30 juillet 1927). Ils se résument en deux

points : registres mieux tenus, plus grande sécurité dans la propriété.

Cependant le projet Saget trouve de nombreux adversaires et la société d'Etudes Législatives après s'être montrée favorable à la transcription obligatoire (séance du 18 mai 1927) l'a finalement écartée.

Au point de vue théorique on montre que la loi de 1855 est contraire dans son esprit à l'obligation de transcrire. Elle reste ainsi dans la ligne tracée par l'observation rigoureuse de l'article 1.138.

Notre droit étant consensuel et la vente étant opérée par le seul accord des parties, il est normal que les parties soient libres également d'opérer le transfert.

La formalité n'a pas pour but de faire naître le droit, elle n'a en vue qu'une simple publicité.

Cette publicité est utilisée pour sanctionner le droit de l'acquéreur à l'égard des tiers et de le protéger contre les aliénations consenties et les hypothèques conférées en fraude de ses droits.

Logiquement et par respect pour la liberté des parties, la loi de 1855 a pu contenir que le nouveau titulaire était libre de transcrire ou non.

On peut répondre en faveur de la transcription obligatoire, que l'obligation — d'une utilité admise par beaucoup — constituerait

une bien légère entorse à la liberté des parties, et qu'à côté du respect de cette liberté le législateur a le devoir de protéger les personnes contre leur ignorance ou leur faiblesse.

Le législateur n'hésite pas, dans bien d'autres cas, à protéger les contractants et les personnes, soit en leur prohibant certains actes, soit en édictant certaines mesures de publicité, d'authenticité et autres, notamment et d'ailleurs souvent fort incomplètement, en matière de publication de contrat de mariage, de vente de fonds de commerce, de sociétés, de mutations cadastrales (là où le cadastre a été révisé) de légalisation, de transfert de titres nominatifs, de naissance, de mariage, de divorce, de décès, de faillite, de liquidation judiciaire, d'interdiction, d'autorité maritale, de désistement d'hypothèque légale, etc., etc...

Le défaut de transcription et d'inscription présente, sans aucun doute, des dangers pour le titulaire d'un droit, puisqu'il peut le perdre du fait de la plus grande diligence d'un acquéreur ou d'un bénéficiaire postérieur.

Pour un législateur soucieux des principes juridiques, il est possible de faire remarquer que cette question touche de bien près au domaine de l'Ordre Public et que la liberté des conventions ne doit être reconnue qu'autant qu'elle n'y déroge pas.

L'obligation de transcrire certains acte importants dans un but de protection générale ne semblerait pas plus anormale qu'un article 1431 par exemple, et se rattacherait aussi bien à l'article 6 du Code Civil.

Un argument d'ordre pratique invoqué contre la transcription obligatoire provient de la fiscalité de notre système. Etant donné les impôts qui pèsent sur les mutations, il ne faut pas, dans l'intérêt du Trésor lui-même, obliger à payer encore des impôts en obligeant à transcrire.

Mais alors, il faudrait que les droits imposés à l'occasion de la publicité ne soient payés que par ceux qui font transcrire ? Or il n'en est pas toujours ainsi : le droit de transcription dans certains cas, et notamment en matière de vente, est incorporé au droit de mutation ; il est perçu au moment de l'enregistrement, que l'on fasse transcrire ou non ! Comme il arrive que malgré le paiement du droit les parties ne font pas transcrire, l'Etat se fait donc payer d'avance un service qu'il ne rend pas toujours !

Enfin lorsqu'elle a écarté finalement le principe de la transcription obligatoire dans sa séance du 8 février 1928, la Commission de la Société d'Etudes Législatives a estimé que le rôle qu'on voulait donner à la transcription était plutôt celui du cadastre et que ce qu'il fallait rendre obligatoire c'était

la mutation cadastrale, quand le permettra une meilleure organisation.

Au surplus, en abandonnant ce principe, la commission ne se désintéressait pas de la bonne tenue des registres et d'autres moyens lui étaient fournis par l'étude du système Alsacien-Lorrain.

§ II. — PRINCIPE DE LA RELATIVITÉ

La loi d'introduction a conservé le principe de relativité qui existait en droit local en vertu de l'article 40 de la loi sur les Livres Fonciers.

On sait qu'en vertu de ce principe le juge préposé au Livre Foncier ne doit, en règle générale, ordonner une inscription que si la personne dont le droit est affecté par l'inscription requise est elle-même inscrite. C'est ce que prescrit l'article 44 (1) de la loi du 1^{er} juin 1924.

« Le titulaire d'un des droits énoncés à l'article 38 ne peut être inscrit avant que le droit de son auteur n'ait été lui-même

(1) L'article 44 reproduit dans son premier alinéa le principe relatif de l'inscription. L'alinéa 2 exclut conformément au droit local actuel l'application du § 1 dans le cas où l'héritier devenu propriétaire par le décès dispose du droit sans avoir été inscrit au Livre Foncier. L'alinéa 3 est une application du principe de légalité consacré par l'article 46. (Exposé des motifs du projet de loi à la Chambre des Députés).

« inscrit. Le titulaire d'un droit autre que la
« propriété ne peut être inscrit qu'après l'ins-
« cription du propriétaire. »

Par ce moyen on contraint indirectement toute personne titulaire d'un droit réel à le faire inscrire et l'on est assuré qu'il n'y a pas d'interruption dans la suite des propriétaires inscrits au livre foncier.

Ce principe reçoit dans les alinéas suivants quelques exceptions qui se trouvaient d'ailleurs sous le régime précédent.

Première exception, alinéa 2 :

« Toutefois, le transfert ou l'extinction d'un
« droit inscrit au nom d'un titulaire défunt
« peuvent être inscrits sans inscription préa-
« lable de l'héritier. »

Cette dérogation est prévue pour éviter un formalisme excessif.

Dans un but de simplicité on considère que le de cujus et l'héritier ne constituent qu'une seule et même personne.

En effet, l'inscription de l'héritier n'aurait duré, dit M. Morel, page 73, qu'un « instant de raison ».

Elle aurait été immédiatement remplacée par une inscription au nom du nouvel acquéreur en cas d'aliénation ou même aurait été radiée purement et simplement en cas d'extinction du droit qui appartenait au de cujus.

Mais cette exception s'interprète restrictivement et ne pourrait s'appliquer si au lieu de « transfert ou d'extinction » il s'agissait pour l'héritier de modifier l'étendue du droit ou de le grever d'un autre droit.

Par exemple l'héritier qui voudrait hypothéquer un immeuble héréditaire devrait être préalablement inscrit comme propriétaire pour que l'hypothèque puisse être inscrite au livre foncier.

L'autre exception au principe est la suivante :

Article 44. — § 3 : « Lorsqu'un immeuble « n'est pas encore porté au livre foncier, la « première inscription de la propriété se fait « sans inscription préalable de l'auteur du « titre contractuel : celui-ci doit prouver par « un moyen quelconque, une possession non « interrompue et à titre de propriétaire, en « joignant, le cas échéant, à sa possession la « justification du droit de son auteur ».

Ce cas est spécial à l'Alsace-Lorraine et s'explique par l'existence des livres de propriété.

Pour encourager à compléter les livres fonciers, des mesures furent prises en ce sens après la guerre et jusqu'à ces dernières années, les titulaires de droits non inscrits étaient invités à se faire inscrire au livre foncier gratuitement afin d'accélérer autant que possible la mise à jour complète.

Le principe de relativité peut s'appliquer à un système reposant sur d'autres bases que le livre foncier.

Rien n'empêcherait qu'il soit introduit dans un projet améliorant la loi de 1855.

Théoriquement le principe de la liberté des parties serait sauvegardé, car ce principe diffère de la transcription obligatoire.

Un acquéreur ayant l'intention de conserver toujours sa propriété pourrait se refuser à opérer toute publicité et attendre que la prescription vienne confirmer définitivement son droit.

Mais pratiquement tout titulaire d'un droit se verrait indirectement contraint de le faire connaître par transcription.

Autrement il se trouverait dans l'impossibilité d'aliéner ou d'hypothéquer puisque l'acquéreur ne pourrait transcrire sa vente, ni le créancier inscrire son hypothèque avant que lui-même ait fait transcrire.

Par ce procédé se rapprochant des méthodes de transfert de titres nominatifs on assurerait la continuité dans la filière des transcriptions et une bonne tenue des registres, et cela d'une façon probablement beaucoup plus efficace que par le moyen de la transcription rendue obligatoire mais dépourvue de sanction.

La Commission de la Société d'études législatives a adopté le principe de relativité.

Elle l'a inscrit en tête de son projet de réforme.

Article 1. — « On ne peut transcrire un
« acte constitutif ou translatif d'un droit
« sur un immeuble, ni inscrire une hypothèque conventionnelle, sans justifier au conservateur d'hypothèques que le titre du disposant ou celui de son auteur, s'il s'agit d'un successeur, est lui-même transcrit ». (1)

Le projet apporte également un triple tempérament au principe, mais pour des raisons différentes (le projet n'admettant pas la « transcription intégrale »); au cas d'aliénation d'un immeuble acquis par succession, le titre du de cujus est seul transcrit (voir article 44 § 2, loi de 1924 déjà citée).

En second lieu le principe ne s'applique pas non plus au cas d'inscription d'une hypothèque légale ou judiciaire.

Enfin « cette disposition ne s'applique pas au cas où l'auteur a acquis sans titre susceptible d'être transcrit » (alinéa 2 de l'article 1 du projet). Cet alinéa vise en parti-

(1) De même l'article 6 de la proposition Lafarge Saget s'inspire de ce principe et de la théorie de l'usage de l'acte, en enregistrement: « il ne pourra être fait mention dans un acte authentique ou public, ni usage dans une instance en justice d'un acte ou d'un jugement sujets à transcription, s'il n'est justifié que cette formalité a été préalablement accomplie à moins qu'il ne soit indiqué qu'elle aura lieu en même temps que la transcription dudit acte authentique où il est relaté. »

culier l'acquisition par prescription auquel cas on se heurte à une véritable impossibilité.

§ III. — AUTHENTICITÉ OBLIGATOIRE DES ACTES

Le principe de la relativité assure la continuité des inscriptions, un autre principe, celui de "*l'authenticité obligatoire*" des actes lui est adjoint, il permet d'obtenir la bonne tenue des registres en fondant les inscriptions sur des actes bien rédigés.

Au lieu que les rapports du Juge avec l'extérieur soient dispersés entre tous les ressortissants, le Juge n'a à connaître pratiquement, et sauf le cas de mutation judiciaire, que le notaire qui assume la responsabilité des formalités.

Sous le régime allemand et les lois d'Alsace-Lorraine du 24 juillet 1889 et 28 juillet 1891, l'acte notarié était exigé pour toute transaction ou création de droit immobilier.

On a vu la procédure un peu compliquée qui comportait la passation du contrat obligatoire et du contrat réel avant d'arriver à l'inscription.

Il en résultait qu'entre les parties, la vente par exemple, cessait par elle-même d'être translatrice de propriété et tout contrat passé

sous signatures privées n'engendrait qu'une obligation, celle de passer l'acte sous forme authentique.

Ce mode de procéder est tout à fait contraire aux règles du droit français, puisque toute vente peut être valablement opérée par un simple accord des parties et par acte sous seings privés.

Aussi le système actuellement en vigueur n'a été instauré qu'après de longues discussions.

La Commission de Strasbourg ayant en vue l'élaboration d'un régime foncier qui d'Alsace pourrait par la suite s'étendre à toute la France, ne voulait pas compromettre le succès de la réforme en maintenant une institution qui se heurterait à l'article 1138.

La pratique, en France, de l'acte sous signatures privées, sans être fort généralisée existe plus ou moins heureusement.

Le principe de notre droit d'après lequel la propriété est transférée par le seul échange des consentements est d'ailleurs d'une moralité incontestablement supérieure.

Il n'est pas douteux que le formalisme du droit allemand permet à des gens peu scrupuleux, après avoir donné leur parole et même leur signature, de se dédire tant que l'acte n'a pas été dressé par le notaire.

La commission voulait admettre un contrat intermédiaire sans imposer l'acte notarié, elle décidait que l'acte sous seings privés, quoique valable, ne pourrait donner lieu à l'inscription qu'à la condition d'avoir été déposé chez un notaire (article 34 du projet de la commission).

Cette solution fut l'objet de nombreuses critiques de la part des alsaciens, juges fonciers et notaires. Ils se montraient, en effet, fort attachés à l'obligation de l'acte notarié.

Il est évident que l'acte notarié présente une incontestable supériorité.

Les notaires avec leur connaissance du droit et leur habitude de rédiger clairement les contrats, sans omettre aucune clause indispensable, fournissent des actes présentant aux yeux de tous une garantie généralement plus grande que des conventions rédigées par les parties.

L'intervention du notaire assure un contrôle efficace et régulateur, elle évite de nombreux procès, des rectifications sur les livres.

En outre, en raison de leur responsabilité, les notaires sont tenus de vérifier la qualité et la capacité des parties, le contrôle préalable du juge s'en trouve allégé.

Par ailleurs, le Juge qui se trouve en contact, dans son travail, uniquement avec les notaires, n'a pas à faire continuellement

les mêmes observations au sujet des mêmes actes.

Les rapports avec l'extérieur s'en trouvent facilités et les ordonnances de rejet sont beaucoup plus rares.

On peut dire que l'acte notarié arrive tout prêt à subir la formalité ; grâce à la clarté des stipulations, l'analyse se fait rapidement, le juge a une base solide pour établir une inscription claire.

Enfin comme nous le verrons, si tous les actes sont rédigés par le notaire, la publicité en sera ainsi assurée, le notaire ayant l'obligation de requérir l'inscription.

Aussi le conseil consultatif d'Alsace-Lorraine tenant compte de ces critiques, fit d'assez sérieux amendements au projet de la Commission.

A la suite d'une enquête et de nouvelles discussions, le rôle des notaires fut enfin fixé par les articles 42 et 43 de la loi du 1^{er} juin 1924.

Ces articles accordent aux notaires un certain privilège, mais en contre partie leur imposent des obligations.

Le rôle qui leur est tracé incombe, ainsi que la circulaire de novembre 1924 le fait ressortir, non seulement aux notaires alsaciens, mais à tous les notaires sur l'ensemble du territoire français, en y comprenant l'Al-

gérie et les colonies dans lesquelles le Code Civil français est appliqué :

« S'il n'en avait pas été ainsi, des lacunes se
« seraient produites du fait des actes passés
« en dehors des trois départements recou-
« vrés et relatifs à des immeubles situés dans
« ces départements » (exposé des motifs,
Chambre des Députés article 65 de la loi
de juin 1924).

En vertu de l'article 42, § 1 :

« Tout acte entre vifs, translatif ou déclara-
« tif de propriété immobilière et tout acte
« entre vifs portant constitution ou trans-
« mission d'une servitude foncière ne peu-
« vent faire l'objet d'une inscription que s'ils
« ont été dressés pardevant notaire ».

Cet article semble apporter le principe de l'authenticité obligatoire.

Toutefois il y a lieu de remarquer que ses prescriptions étant limitatives, la formule exclut les testaments autres que les testaments authentiques, qui pourront malgré leur caractère privé, servir de base à une inscription de propriété ou de servitude foncière : la sécurité requise résultant ici de la production du certificat d'héritier.

D'autre part, beaucoup de droits qui, en vertu de l'article 38 doivent être inscrits au Livre Foncier, ne sont pas compris dans cette formule : c'est ainsi que l'authenticité n'est pas imposée pour les baux.

Les constitutions d'hypothèques conventionnelles ne sont pas non plus mentionnées, mais, comme l'a signalé M. Eccard dans son rapport au Sénat (1) il doit être entendu que, dans le silence de la loi, ce sont les règles du Code Civil qui s'appliquent, c'est-à-dire qu'un acte authentique est exigé.

Ces restrictions n'ont pas paru suffisantes au législateur.

Il a craint qu'un « formalisme excessif » ne se concilie pas avec les règles de l'article 1138 et n'a pas voulu que l'acte sous seings privés fut dépourvu d'efficacité, aussi l'alinéa 2 précise :

« L'acte souscrit sous une autre forme doit
« être suivi, à *peine de nullité*, d'un acte
« authentique ou, en cas de refus de l'une
« des parties d'une demande en justice et
« cela dans les six mois qui suivent la passa-
« tion de l'acte.

Ainsi la loi a-t-elle tenu (nous reproduisons ici les raisons invoquées par la circulaire de novembre 1924) :

« A bien marquer que la forme notariée,
« dans les deux catégories d'hypothèses visées
« à l'alinéa un, est requise en vue de
« l'inscription, mais non pour la constitution
« ou la preuve du droit.

(1) Voir Introduction Historique de la loi.

« L'acte constitutif ou translatif de propriété ou de servitude foncière sera donc valable, en principe, même si le titre est sous seings privés et le titre sous seings privés pourra servir à la preuve du droit.

« Mais cette situation ne peut se prolonger indéfiniment, car il répugne à l'esprit de l'institution du Livre Foncier d'admettre l'existence des droits de propriété et de servitude non susceptibles d'inscription ».

Juridiquement l'acte sous seings privés s'analyse donc, au cas envisagé, comme une convention valable, dans les termes de l'article 1138, mais soumis à une condition résolutoire.

Cette condition se trouve réalisée, et l'acte sous seings privés considéré comme nul, si, dans les six mois de la passation de l'acte sous seings privés, l'acte notarié complémentaire n'est pas intervenu ou que la demande en justice tendant à la régularisation dudit acte notarié n'a pas été formulée.

Plusieurs jugements et arrêts ont précisé depuis, ce caractère apparemment paradoxal de réalité et de précarité de l'acte sous seings privés.

Un arrêt de la Cour de Colmar du 7 décembre 1926 rapporté dans la « Revue Juridique d'Alsace-Lorraine » (août 1927) oblige une personne qui s'y refusait à payer une commission à un courtier. L'acte contenant

l'achat d'une maison procurée par le courtier avait été rédigé sous signatures privées et l'acquéreur n'avait pas ensuite voulu régulariser l'acte dans les six mois. Vainement a-t-il pu invoquer la vente non inscrite au livre foncier et qu'il n'était pas propriétaire. Du fait qu'il s'était engagé par acte sous seings privés il y avait vente et il devait la commission.

Une autre espèce jugée prouve bien que c'est un acte devant notaire qui est nécessaire et non un acte authentique quelconque (Strasbourg, 26 août 1926, Appel Colmar, 2 février 1926. R. J. octobre 1926, page 403).

L'arrêt d'appel confirme :

« Que l'acte sous seings privés se trouve
« anéanti, passé le délai légal de six mois,
« par suite de l'arrivée de la condition réso-
« lutoire.

« Qu'il ne peut plus alors constituer un
« titre susceptible d'étayer une réquisition
« de l'acquéreur à fin d'inscription de la
« mutation de propriété à son profit.

« Et que le procès-verbal de conciliation
« dressé, sur l'accord des parties par le Juge
« cantonal saisi d'une demande en paiement
« d'un prix de vente immobilière et en recon-
« naissance de l'acte sous seings privés por-
« tant aliénation d'un fonds, peut bien cons-
« tituer un acte authentique, mais ne sau-
« rait suppléer l'acte notarié indispensable

« d'après l'article 42 de la loi du 1^{er} juin
« 1924 ». (1).

Cependant, l'alinéa 3 de l'article 42 prévoit des exceptions et assimile aux actes notariés, les actes émanant des tribunaux ou des autorités administratives, y compris l'administration des chemins de fer d'Alsace-Lorraine.

Mais l'article 42 ne vise que les actes émanant des tribunaux en matière contentieuse et le jugement de Strasbourg, cité plus haut, donne à ce sujet des précisions intéressantes.

(1) Les attendus du jugement sont intéressants et confirment ce que nous avons dit des raisons qui ont fait maintenir l'obligation de l'acte notarié :

« Attendu... que le législateur a maintenu en Alsace-
« Lorraine le système du Livre Foncier, que la bonne
« tenue des livres, ainsi que les effets attachés aux ins-
« criptions nécessitent une minutieuse exactitude et
« une scrupuleuse conscience, dans les indications rela-
« tives aux titres de propriété, aux inscriptions anté-
« rieures et aux désignations cadastrales : que ces raisons
« ont paru suffisamment graves pour prescrire que les
« actes translatifs de propriété soient dressés en forme
« authentique devant notaire — qu'en effet, en pratique
« c'est le notaire qui fait les demandes d'inscription, qui
« correspond avec le bureau foncier, qui procède aux
« rectifications, aux corrections dans les demandes exi-
« gées par le Juge du Livre. Que dans l'intérêt du bon
« fonctionnement de toute l'institution, il apparaît comme
« indispensable de laisser ce travail entre les mains des
« officiers ministériels dûment préposés à cette tâche,
« que tout le bon fonctionnement du système du Livre
« Foncier en dépend... »

Le jugement explique que l'article 42, alinéa 3 remplace l'article 74 alinéa 2 de la loi alsacienne d'exécution, qui ne visait, lui aussi, que les actes des tribunaux rendus dans la procédure contentieuse. Mais qu'il ne faut pas étendre ce texte à un procès-verbal de conciliation.

D'ailleurs, une solution qui accepterait la substitution d'un acte authentique quelconque à un acte notarié, serait contraire au droit foncier, lequel n'admet pas qu'une hypothèque puisse être consentie devant un juge de paix, bien que les procès-verbaux qu'il dresse soient des actes authentiques (Planiol, d. civil II 2760).

A la rigueur on peut s'expliquer qu'une autorité administrative puisse exceptionnellement se passer d'un notaire quand elle dispose d'un personnel suffisamment compétent et exercé pour assurer une bonne rédaction des actes.

Comme contre partie du privilège qu'ils ont de rédiger les actes, les notaires ont le devoir et l'obligation d'accomplir les formalités d'inscription.

C'est ce que dit l'article 43 :

« Les notaires, les greffiers et les autorités administratives sont tenus de faire inscrire sans délai et *indépendamment de la volonté des parties*, les droits résultant d'ac-

« tes dressés devant eux et visés à l'article « précédent ».

Par cette disposition l'inscription des droits les plus importants concernant la propriété n'est pas laissée à l'initiative des parties ou à leur négligence.

La responsabilité du notaire, qui en cas d'omission ou de retard, peut être engagée, est, nous le répétons, un gage de l'accomplissement de la formalité et partant de la bonne tenue des registres.

Le sens des mots « indépendamment de la volonté des parties manque de clarté et aurait pu donner lieu à des difficultés d'interprétation. La circulaire de novembre 1924 en précise le sens : « le notaire est tenu de faire inscrire sur demande expresse des parties ».

Mais cela n'empêche pas que les parties peuvent demander au notaire de ne pas déposer la requête en inscription et de surseoir au dépôt d'une telle requête.

Et le notaire (de même que les greffiers et autorités administratives) est, lorsque les parties le lui demandent expressément, tenu de faire transcrire les droits à la résolution d'un contrat synallagmatique, à la révocation d'une donation ou au rapport en nature d'une donation, droit visé aux § g, h et i de l'article 38. Cette obligation résulte des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 43.

Enfin pour les autres droits visés à l'article 38, non compris dans les alinéas de l'article 43, on interprète le silence de la loi dans le sens de la faculté laissée au notaire de faire inscrire l'acte également d'office, à défaut de volonté exprimée par les parties.

En raison de son rôle de représentant des parties et pour faciliter la mission du notaire, l'alinéa 3 de l'article 43 simplifie les conditions de réquisition d'inscription par cet officier public « dans l'accomplissement des formalités de l'inscription, les notaires ont qualité pour représenter les parties contractantes et les ayants cause sans pouvoir spécial de leur part ».

Le notaire n'a donc pas à faire preuve de son mandat devant le préposé au Livre Foncier. Il établit sa qualité par la seule présentation des pièces nécessaires à l'inscription.

Dans tous les cas les parties sont toujours libres de requérir directement l'inscription sans avoir recours aux personnes visées au texte.

*
* *

Nous savons qu'en France il n'existe pas d'équivalent aux articles 42 et 43.

Les actes emportant transmission de propriété immobilière ne sont pas soumis à l'authenticité obligatoire.

Et les notaires ne sont pas tenus de faire transcrire les actes de leur ministère.

Certaines décisions judiciaires assez sévères pour le corps notarial avaient tendance à juger systématiquement que les notaires sont tenus d'accomplir les formalités extrinsèques de leurs actes, la Cour de Cassation, fort heureusement, a réagi contre ce qu'elle considère équitablement comme une interprétation abusive d'un prétendu « devoir légal ».

Il a été jugé à plusieurs reprises par la Cour Suprême que : « Ni la loi du 25 ventôse an XI, ni aucune autre loi n'ont imposé au notaire qui reçoit un acte de son ministère, l'obligation de remplir les formalités destinées à en assurer l'exécution, à moins toutefois qu'il ne soit chargé des suites et de la conservation des droits de ses clients. Cass. 9 juillet 1918. J. O. (J. N. article 24.546) Cass. 7 juin 1910 (rép. N° 1675 Maguet 2.299).

Toutefois en pratique, les notaires se chargent des formalités complémentaires des actes reçus par eux : les ventes passées devant eux sont en général transcrites.

Et les statistiques prouvent que le nombre de ventes transcrites correspond au nombre de ventes faites par acte authentique et inversement qu'il y a une proportion équivalente de ventes sous seings privés et de ventes non transcrites.

Aussi l'authenticité obligatoire devait s'imposer à l'esprit d'un réformateur et c'est ainsi que le dernier projet cité (projet de loi Lafarge Saget) l'adopte en ces termes, article 2 :

« A partir de la promulgation de la pré-
« sente loi et du décret d'administration prévu
« à l'article 7 ci-après, les actes translatifs,
« déclaratifs ou justificatifs de propriété
« immobilière ne seront admis à la trans-
« cription que s'ils sont authentiques ou cons-
« tatés par décision de justice passée en état
« de force jugée » (1).

(1) Et le rapporteur M. Bosc dans l'exposé des motifs le justifie, comme nous avons en somme expliqué le système alsacien en ces termes :

« Pourquoi cette exigence ?

« Parce qu'il est indispensable, dans l'intérêt général,
« que la publicité des mutations soit méticuleusement
« assurée et que le registre des hypothèques et les matrices
« cadastrales donnent, en se combinant et en se com-
« plétant mutuellement l'identité juridique et physique
« de la propriété immobilière.

« Les notaires, les avoués, les autorités administra-
« tives, le Conservateur des hypothèques pour la trans-
« cription, et le contrôleur des contributions directes
« pour le cadastre, se trouvent être les praticiens natu-
« rellement désignés pour remplir cette tâche économique
« et sociale.

« Grâce à leur action convergente, les mutations seront
« régulièrement établies et publiées et, de la sorte les
« risques de nullité amoindris, les chances de paiement
« irrégulier diminuées.

« Bien plus, en dehors de la garantie que donnent aux
« parties l'expérience et la responsabilité personnelle des

L'obligation d'un acte authentique semble à ces auteurs ne pouvoir être séparée d'un bon projet de loi sur la transcription obligatoire.

Ce projet est évidemment le plus complet puisqu'il contient trois principes :

I. — Transcription obligatoire, avec délai pour transcrire (article 3).

II. — Article 6 : principe de la relativité.

III. — Authenticité obligatoire.

Cependant nous avons vu que la proposition Lafarge Saget n'avait pas abouti à la

« notaires et avoués chargés de la rédaction des origines
« de propriété, leur ministère s'impose si l'on veut que la
« transmission des titres au bureau des hypothèques pour
« la transcription et au contrôle des contributions indi-
« rectes pour la mutation au cadastre soit assurée, car
« il y aura de cette façon des agents responsables de
« l'accomplissement des formalités destinées à procurer
« au Régime Foncier la Publicité qu'il réclame.

« Le Trésor tirera également un avantage de cette
« de cette réglementation qui gênera la pratique des
« dissimulations dans les prix de vente. L'Etat, faisant
« alors des recouvrements plus importants sur l'impôt
« frappant les transmissions immobilières, ne sera pas
« obligé d'augmenter sans cesse le taux des droits pour
« compenser la perte qu'il éprouve du chef de cette éva-
« sion fiscale et les parties seront moins tentées de faire
« des dissimulations qui, en définitive, compromettent la
« conservation de leur patrimoine.

« Les actes sous signatures privées continueront donc
« à valoir entre les parties, mais devront acquérir la forme
« authentique, soit par dépôt notarié, soit par jugement
« afin d'être admis à la transcription.

dernière législation, à cause du principe d'authenticité obligatoire.

En effet lors de la séance du 1^{er} février 1928 à la Commission de législation où le projet était discuté, M. Lesaché a fait valoir à nouveau l'antagonisme du droit consensuel et du droit formaliste. Il a essayé de réduire les frais et de ne pas assujettir à l'authenticité des mutations inférieures à 5.000 fr.

De même à la commission de la Société d'Etudes législatives on a discuté le point

« Cette authenticité obligatoire ne sera pas une mesure
« spéciale à la France, car il y a longtemps que certaines
« législations étrangères l'exigent. Nous la rencontrerons :

« En Belgique (loi du 10 octobre 1913, art. 1).

« En Suisse (C. C. art. 216).

« Les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles
« sont faites par acte authentique, art. 657 : Les actes
« ayant pour objet le transfert de la propriété ne sont
« valables que s'ils sont reçus en la forme authentique.

« En Italie (C. C., art. 1395).

« La transcription ne peut être opérée qu'en vertu
« d'une sentence, d'un acte publié ou d'un acte sous
« signatures privées. Toutefois les actes résultant d'écrits
« sous seings privés, ne peuvent être transcrits si les
« signatures des contractants n'ont pas été authentifiées
« par un notaire ou reconnues en justice.

« En Allemagne (C. C. 311).

« Un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à
« transférer son patrimoine actuel ou une partie de son
« patrimoine, ou à le grever d'usufruit, requiert constata-
« tion authentique sous forme judiciaire ou notariée. »

(Rapport de M. Henri Oudin, sur la proposition de
M. Humbert Richard et M. Jean Saget).

de savoir si l'on devait ou non admettre l'authenticité.

MM. Capitant et Morel se montraient partisans que les ventes soient passées par écrit et M. Maguet demandait que cet écrit ait le caractère authentique, au moins quand il s'agit de ventes d'une certaine importance (au-dessus de 2.000 fr.).

Mais en définitive la commission se prononça pour le maintien de l'état de chose actuel, M. Morel en donne les raisons :

« Quel que soit l'avantage que présente
« l'intervention du notaire en cette matière,
« il lui a semblé qu'un projet interdisant en
« cette matière les actes sous seings privés,
« heurterait trop les habitudes, porterait
« atteinte à trop de situations acquises, pour
« avoir chance d'aboutir ».

Malgré tout la discussion est loin d'être close et l'on reviendra certainement encore sur une réforme dont on reconnaît les avantages.

M. Morel dans son livre sur le régime foncier (page 141) remarque que plus encore que le principe relatif qui fait dépendre l'inscription du propriétaire, l'acte authentique assure d'une manière efficace la publicité.

Tous les projets imposent, en effet, aux notaires l'obligation de requérir sans délai l'inscription des actes qu'ils ont reçus.

Comme le dit Me Javon dans un rapport paru en novembre 1923 (Bulletin A. N. N.) :

« L'authenticité est une nécessité si l'on
« veut donner plus de sécurité et de régula-
« rité aux transactions immobilières et par
« suite aider au développement du crédit
« agricole.

« Elle est en outre indispensable si l'Etat
« veut lutter avec efficacité contre les dissi-
« mulations qui se pratiquent au détriment
« de ses propres finances ».

La question intéresse vivement le notariat tant au point de vue professionnel qu'au point de vue de l'intérêt général. Il est certain qu'il suffirait d'une entente pour arriver à un résultat satisfaisant.

Nous pensons avec M. Lafarge qu'aucune exception à l'authenticité ne saurait être prévue.

En effet, dispenser les petits actes, serait ruiner tout le système en laissant de nombreuses petites ventes non transcrites (car surtout pour les petites ventes : acte sous seings privés équivaut à vente non transcrite).

Une petite vente peut intéresser un immeuble plus important, un domaine plus considérable, constituer la clé de voûte d'un ensemble de transactions.

Peut-on discuter que la sécurité des tiers et même des propriétaires soit négligeable,

c'est au premier chef une question d'ordre public.

Il est à peine besoin de souligner le danger des transcriptions frauduleuses ou fantaisistes auxquelles ouvre la porte le prétendu respect de la liberté des conventions.

Dans un livre récemment paru chez Rousseau : « le Notariat au service du pays », l'auteur Maitrel préconise pour arriver au résultat cherché, l'obligation pour les notaires de recevoir les petits actes moyennant un honoraire minime.

Une compensation leur serait accordée par la suppression partielle du tarif dégressif sur les grosses ventes.

Diverses solutions sont encore proposées pour comprimer le plus possible les frais.

On suggère l'idée de rédiger les petits actes en brevet ce qui supprimerait l'expédition. L'inconvénient c'est que cet acte confié aux parties risquerait de s'égarer.

Nous estimons, quant à nous, qu'il serait préférable de toujours conserver l'acte aux minutes du notaire.

Pour les ventes peu importantes, et moyennant un honoraire unique réduit, le notaire serait simplement tenu de délivrer la copie pour les hypothèques.

Le titre de l'acquéreur consisterait dans un certificat de transcription signé du Conservateur et qui se présenterait sur formule de

l'administration rédigée par le notaire sous un cadre succinct, mais rapportant tout de même les énonciations essentielles du contrat (1).

Bien entendu les parties auraient toujours le droit d'obtenir une expédition ou une grosse en en acquittant le coût comme pour les autres actes.

Les « situations acquises » dont parle le rapport de M. Morel et où d'autres voient la concurrence déloyale des agents d'affaires (rapport Lainé 1914, Congrès des Notaires), ne nous semblent pas présenter un obstacle à l'authenticité obligatoire.

De même qu'à la Bourse il y a place pour les agents de change et les coulissiers et remisiers, de même il y a, surtout dans les grandes villes, places pour des notaires rédacteurs des actes et pour des agents d'affaires.

(1) Conservation des Hypothèques Ce...
Transcrit le
Volume..... N°
Inscription d'office, volume..... N°.....
Contrat passé devant Me....., notaire à.....,
le.....
Vente par M.
A M.
De..... (désignation et N° du cadastre).
Entrée en jouissance
Prix.....
(Indication de paiement comptant ou à terme).
Signature :

Une réforme inspirée de ce qui existe en Alsace-Lorraine ne ferait bien souvent que consacrer un état de fait.

En effet, les agents d'affaires, simples négociateurs dont le rôle consiste le plus souvent à rapprocher l'acquéreur du vendeur, ont l'habitude, une fois l'accord conclu, et leur commission assurée, de laisser au notaire le soin de rédiger l'acte et d'accomplir les formalités.

Parfois, cependant, surtout dans les campagnes, il en est autrement et des agents d'affaires qui peuvent être peu scrupuleux ou de bonne foi mais nullement préparés à la rédaction d'un contrat se chargent, quand ce n'est pas l'une des parties, de rédiger des sous seings privés qui sont des sources de procès, et vont parfois jusqu'à vouloir requérir des hypothèques (nulles bien entendu).

Nous avons déjà vu que le système adopté en Alsace - Lorraine concilie très bien le caractère consensuel de notre droit avec des règles formalistes.

Enfin à ceux qui prétendent que ce serait, dans l'état actuel de nos institutions, rétrograder que de lier obligatoirement les contrats sous une forme notariée, M^e Pons, Président du Congrès des Notaires, a dans un rapport sur les petites études (1923), répondu en ces termes :

« Quand on parle d'obligation en matière
« d'authenticité on est dans le sens de l'évo-
« lution économique.

« Dans un milieu complexe, la liberté ne
« peut vivre sans discipline. Plus notre monde
« social devient compliqué, notre législation
« civile et fiscale élastique et nos obligations
« budgétaires impérieuses, plus il importe que
« la vie civile soit réglementée et que les actes
« qui constatent des conventions soient
« soustraits aux risques d'une réaction in-
« correcte comme soumis à un contrôle néces-
« saire. »

CHAPITRE IV

APPENDICE

RAPPORTS AVEC LE CADASTRE

On a pu se rendre compte déjà de l'importance attribuée au cadastre dans le fonctionnement du Livre Foncier.

Les éléments de la désignation qui doivent figurer au Livre Foncier, tirent presque exclusivement leur origine de cette source de documentation.

Aussi, en même temps qu'il établissait le Livre Foncier, le gouvernement allemand prescrivait une réfection du cadastre et orga-

nisait un certain nombre de mesures pour en assurer la tenue à jour constante.

Cette tenue à jour est réalisée par une concordance rigoureusement observée entre le Livre et le Cadastre.

Pour y parvenir le bureau foncier doit faire connaître dans un état appelé « liste des mutations de propriété » toutes les mutations ayant donné lieu à inscription et concernant la propriété et les droits équivalents, la composition et la désignation des immeubles, l'inscription de nouveaux immeubles, la constitution d'un droit de superficie et l'ouverture d'un nouveau feuillet pour ce droit (ordonnance du 29 mai 1914 § 200).

Cette liste doit être adressée au service du cadastre, même dans les circonscriptions où le cadastre n'a pas été révisé.

De leur côté, les fonctionnaires du cadastre, établissent des listes de changement de consistance qu'ils doivent adresser au bureau foncier, dans lesquelles ils indiquent toutes les modifications qui peuvent survenir dans les mentions de la section I du livre foncier et qui servent à la désignation des immeubles inscrits.

En outre, les bureaux fonciers, possèdent un exemplaire du plan cadastral de chaque circonscription et y opèrent eux-mêmes les changements de propriété. Lorsqu'ils ont par trop surchargé le plan et qu'il est embrouillé

le service du cadastre leur fournit un autre exemplaire.

Egalement pour assurer la mise à jour et la bonne tenue du cadastre, des obligations sont imposées pour la rédaction des actes.

Là où le cadastre est refait ou rectifié la loi du 31 mars 1884 exige que dans tous les actes contenant mutation entre vifs de la propriété ou de l'usufruit de l'immeuble, partages, constitution d'hypothèques, la désignation soit établie conformément à l'extrait cadastral. Les actes doivent reproduire textuellement les énonciations du cadastre, y compris celles concernant la superficie.

Enfin on exige que les actes emportant changement dans la limite d'un immeuble, tels que les partages, soient accompagnés d'un travail établi par un géomètre assermenté et soumis à l'examen du service du cadastre.

Pour les communes à cadastre renouvelé on exige un procès-verbal d'arpentage indiquant les nouvelles limites et l'emplacement des nouvelles bornes.

Pour les communes à cadastre rectifié on se contente d'un levé à la main indiquant les nouvelles limites dans la mesure où cela est nécessaire.

Même pour les communes où le cadastre n'a été ni renouvelé ni corrigé une simple esquisse doit être produite.

Comme on le voit, cela représente un travail compliqué et minutieux et c'est à juste raison que l'on peut reprocher au Livre Foncier d'être un second cadastre : sous le prétexte d'une désignation parfaitement concordante des immeubles, on tient à jour la propriété dans deux administrations et pour les mêmes besoins.

La question de l'organisation du cadastre qui est primordiale est bien liée à la transcription, mais uniquement parce que le moment de la mise à jour correspond avec chaque mutation.

A notre point de vue on aurait tort de créer une dualité d'attributions au service cadastral et aux conservations des hypothèques. Les attributions respectives de ces deux organismes doivent se compléter sans faire double emploi.

Toutefois comme on lie souvent les deux questions de la Transcription et du Cadastre, il est nécessaire d'en présenter un court parallèle.

Notre système cadastral vise un but topographique de délimitation et d'identification physique. Il a aussi un rôle fiscal : il sert à l'établissement des cotes d'imposition de la contribution foncière.

La mise à jour en est assurée par les percepteurs et contrôleurs des contributions directes, et plutôt mal que bien sur la produc-

tion des feuilles de mutations prescrites par les circulaires des 25 octobre 1910 N^o 1130 et du 10 août 1921 N^o 1362.

Laquelle feuille de mutation doit accompagner, lors de leur présentation à la formalité d'enregistrement, tous les actes translatifs de propriétés foncières et les déclarations de successions immobilières à héritier unique.

Le Receveur de l'Enregistrement transmet cette feuille au percepteur ou au contrôleur ou encore, quand il existe, au conservateur du cadastre.

Entre autres indications la feuille de mutation doit comprendre : 1^o la nature de la mutation (vente, échange, donation, partage, déclaration de succession); 2^o le nom du notaire ou du fonctionnaire qui a reçu l'acte ou l'indication que l'acte est sous seings privés, la date de l'acte; 3^o les noms des acquéreurs et des vendeurs; 4^o les indications cadastrales et les désignations de propriété.

Malheureusement les prescriptions que nous venons de rappeler sont dépourvues de sanctions; ces feuilles lorsqu'elles parviennent à destination sont souvent incomplètes.

Dans les communes, et elles sont nombreuses, où le cadastre n'est pas à jour, l'indication du numéro cadastral est parfois chose

impossible, sinon dangereuse par ses risques d'erreurs.

Notre cadastre qui avait été refait, en grande partie, au siècle dernier, n'est plus à jour; notamment et malgré une révision récente, les évaluations qui y sont portées ne correspondent plus à rien de réel. M. Poincaré le constatait à la Chambre le 3 février 1928 et disait :

« Nous avons tous les jours les exemples
« les plus choquants. Des terres classées dans
« une catégorie supérieure de culture sont
« peu à peu tombées en friches. Des bois
« ont été abattus. Des vignes plantées ici,
« arrachées ailleurs. Le cadastre reste im-
« muable. Ce sont d'une pièce à l'autre des
« écarts que rien ne justifie ».

Il est non moins reconnu que la réfection du cadastre, même avec les procédés techniques nouveaux et des simplifications rendues possibles par la photographie par avion, serait une chose extrêmement coûteuse à réaliser en bloc et faite d'une façon systématique, qu'elle nécessiterait un personnel nombreux, d'un recrutement difficile, surtout en qualité, et que le seul entretien en serait fort onéreux.

Aussi fait-on remarquer que l'authenticité obligatoire, et c'est un argument de plus ajouté à ceux du chapitre précédent, permettrait d'imposer aux notaires l'obligation

de collaborer d'une façon plus étroite et plus efficace à la mise à jour du cadastre au fur et à mesure des mutations.

Les notaires sont tout désignés pour devenir les auxiliaires précieux et bénévoles des Conservateurs ou agents responsables du cadastre.

Et, simplement en établissant, d'accord au besoin avec ces agents, des feuilles de mutations de plus en plus complètes, toujours aussi complètes que possible.

Par ce moyen, ajoute-t-on, on obtiendrait la réfection du cadastre non d'une seule pièce, mais dans l'espace d'une génération soit trente ans.

Pratiquement écrit M. Lafarge (1) (Revue

(1) Les articles 4 et 5 de la proposition déjà citée organisent une liaison pratique entre la transcription au bureau des hypothèques et l'inscription à la matrice cadastrale.

Art. 4. — Le notaire pour toutes les transmissions autres que celles résultant d'une décision de justice et l'avoué pour ces dernières devront, dans les délais impartis par l'article 3 faire parvenir par pli recommandé au contrôleur des contributions directes de la situation des immeubles, une attestation authentique de la transmission ainsi que la commune, la section et le numéro du cadastre concernant ces biens.

Art. 5. — Dans la huitaine de la réception des documents, le contrôleur devra en envoyer récépissé au notaire ou à l'avoué, ou aux autorités administratives suivant le cas, puis, à la fin de la tournée générale annuelle, leur délivrer un certificat constatant que la mutation a été opérée sur la matrice cadastrale.

Politique), « la réforme s'analysera d'abord
« dans l'obligation de recourir à la forme
« authentique pour tous les actes relatifs
« à la propriété immobilière.

« C'est, peut-on soutenir, le seul principe
« de fond à modifier, tout le reste est affaire
« d'organisation et de réglementation.

« Avec le concours des notaires on peut
« réaliser, sans dépense pour le budget et
« au mieux des intérêts de chacun, la réforme
« tant attendue et désirée par tous. Sans eux
« tout ce qui sera tenté dans cet ordre d'idée
« sera coûteux et vain ».

Dans l'ouvrage déjà cité « Le notariat au service du pays », Maitrel va plus loin, et même très loin à notre avis : il propose de charger les notaires de la tenue des cadastres.

Qu'on nous permette une objection : dans une œuvre aussi importante, aussi délicate, de bonne organisation et surtout de réorganisation, il est indispensable « de placer le meilleur homme à la meilleure place ».

Il faut se souvenir qu'il y a en France, presque autant de géomètres que de notaires, et que leur compétence en la matière, les qualifiera souvent mieux et plus que tout autre, pour la mise à jour matérielle, la tenue et la réfection du cadastre, cela en relation constante avec les notaires.

C'est là une suggestion qui vient naturellement à l'esprit.

Il reste évident qu'à capacité et garanties plus grandes, le choix sera libre, et que nombreux seront peut-être les notaires qui dans le cumul de leur ministère et la tenue du cadastre, trouveront à améliorer une situation dont « la misère décente » n'est pas assez connue du public.

Ceci dit nous n'hésitons pas à citer une commune de la banlieue parisienne (Neuilly-Plaisance) où le cadastre a été refait, où un géomètre, à la satisfaction de tous, exerce les fonctions de conservateur du cadastre, il opère les mutations et peut même infliger des amendes pour insuffisance dans les énonciations des actes et des feuilles de mutation.

Ainsi, avec nos moyens actuels, pourvus de sanctions, la réorganisation et la tenue du cadastre sont assurées.

Il y a, nous le pensons, dans ce sens, une étude intéressante à faire, orientée vers les solutions pratiques que nous avons seulement esquissées.

DEUXIÈME PARTIE

FONCTIONNEMENT DU SYSTEME DE PUBLICITE ET MISE EN ŒUVRE

Nous connaissons le cadre et les rouages qui assurent le fonctionnement d'un régime de publicité.

Nous avons comparé les méthodes techniques dérivées du système des Livres Fonciers, — telles qu'elles existent actuellement en Alsace-Lorraine —, et le système de la loi de 1855.

Nous allons étudier maintenant le fonctionnement et la mise en œuvre de ces procédés.

Nous verrons que des différences techniques dérivent des différences d'application.

Le premier problème que nous étudierons présentera le plus grand intérêt.

Partant du principe maintenu en Alsace-Lorraine, que dans un Livre Foncier tout ce qui intéresse la propriété doit être inscrit (ce principe pouvant s'appliquer à tout autre régime et en particulier au nôtre), une revue de ce qui est inscrit au Livre Foncier (exception faite des hypothèques qui forment un ensemble à part sortant de notre sujet) sera

très profitable à notre étude et posera le point de savoir ce qu'il faut publier.

Mais il ne suffit pas qu'un système de publicité soit pourvu de tous les perfectionnements et contienne les renseignements les plus complets ; il faut, pour qu'il atteigne son but que les formalités qu'il implique soient remplies par les parties.

Pour cela certaines sanctions sont nécessaires contre ceux qui omettent de publier. Nous les étudierons dans un second chapitre.

Enfin le but principal à atteindre, étant de porter les renseignements que contiennent les registres à la connaissance du public, un bon régime de publicité devra se préoccuper du meilleur moyen d'obtenir ce résultat.

Comment pratiquement sera assurée la publicité des registres ? Tel sera le dernier point sur lequel portera notre étude.

CHAPITRE I

QUE FAUT-IL PUBLIER ?

Le principe qui découle des Livres Fonciers est que tout droit relatif à un immeuble doit être inscrit.

En effet il importe de s'attacher à refléter la physionomie exacte de la propriété inscrite, à fournir sa description juridique, son « état-civil » comme on l'a dit souvent.

Avant la loi de 1924 ce principe était déjà appliqué en Alsace-Lorraine où tous les droits étaient inscrits conformément aux lois d'Empire sur le Livre Foncier.

En maintenant le Livre Foncier le Législateur Français a voulu conserver cette conception et a énuméré un nombre très complet de droits à inscrire.

L'exposé des motifs de la loi du 1^{er} juin 1924 et les rapports annexes témoignent du souci qu'a eu le Législateur de maintenir une publicité très complète et conforme au principe des Livres Fonciers.

Ces documents rappellent notamment qu'« un livre foncier a d'autant plus de valeur qu'il est plus complet ». En particulier M. Schumann dans son rapport supplémentaire à la Chambre des Députés (du 4 décembre 1923) déclare :

« Le livre foncier a pour but principal de « fournir l'indication du propriétaire quel que

« soit son titre d'acquisition et d'énumérer
« en outre toutes les charges et restrictions
« dont est grevée cette propriété en vertu
« d'un titre spécial. »

L'article 38 de la loi du 1^{er} juin 1924 énumère les droits qui seront inscrits au Livre Foncier. Cette énumération est très détaillée et comprend neuf articles, mais elle est limitative.

Le classement des droits à inscrire correspond aux divisions des feuillets du Livre Foncier.

Si nous mettons à part la section réservée aux hypothèques, le plan de ce chapitre sera fourni par les deux premières sections du Livre Foncier.

Dans la première section est inscrit le droit de propriété et les avantages y attachés. Dans ces avantages sont compris les servitudes au profit de la propriété.

Dans la deuxième section sont inscrites les charges et restrictions aux droits de disposer.

§ I. — INSCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

La loi d'introduction requiert l'inscription de la propriété immobilière quel que soit son mode d'acquisition, notamment par voie de partage (article 38 § a).

En dehors de cette précision le texte est applicable à toutes acquisitions de propriété

entre vifs ou à cause de mort à titre particulier ou à titre universel : sont donc inscrits les droits de propriété provenant des successions ab intestat, de legs universel ou à titre universel, les legs particuliers.

Pour que, notamment le « principe de relativité » de l'inscription fonctionne comme il doit, sans interruption, il a paru bon que tout héritier fasse inscrire son droit.

Comme nous le verrons plus loin (ch. II), l'inscription au Livre foncier a cessé complètement d'être un mode de création des droits pour devenir un simple mode de publicité.

En effet pour les mutations entre vifs, on a voulu respecter le principe du Code Civil et l'article 1138 ; elles s'opèrent donc de plein droit par le simple consentement des parties. Pour les successions universelles ou à titre universel, le droit allemand admettait déjà l'existence du droit du successeur indépendamment de l'inscription ; on a maintenu ici son système. (M. Morel p. 79, constate que dans le système foncier du droit local il existe deux catégories d'inscription : les unes constitutives, les autres déclaratives).

Cette indépendance signifie que la dévolution de l'hérédité a lieu de plein droit au profit de l'héritier qui devient immédiatement propriétaire des objets composant la succession ; mais l'héritier n'est pas dispensé de publier son droit.

Ce maintien de la généralité de l'inscription a paru nécessaire pour assurer la continuité de l'organisation des Livres Fonciers.

Ainsi le premier principe de mise en œuvre du système de publicité se trouve être différent dans la loi Alsacienne des principes de la loi de 1855.

D'après celle-ci doivent être transcrits : « Tout acte entre vifs translatif de propriété immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèque ».

I. — *La loi française exige pour opérer la transcription « un acte entre vifs ».*

Pour cette raison la publicité des successions ab intestat a été écartée parce qu'il manque le premier élément d'une inscription ou d'une transcription, savoir un acte constatant la mutation. En ce qui concerne les testaments ou cet élément existait, il n'y a pas lieu non plus à publicité parce que nous sommes en présence d'un acte à cause de mort.

Le principe qui découle de la publicité intégrale est tout autre car la publicité doit porter sur les « Droits » et non sur les actes.

II. — Par ailleurs, la loi de 1855 exclut les *actes déclaratifs* et limite la transcription aux actes translatifs de propriété.

De ce fait tout une catégorie d'actes n'est pas transcrite : les partages et les licitations faisant cesser l'indivision.

Nous verrons les raisons qui expliquent la rédaction de ce texte. La loi de 1855 n'a-

yant en vue qu'un but assez limité de protection n'a pas jugé qu'il soit nécessaire de transcrire les actes déclaratifs et les mutations par décès. D'autre part la transcription de ces actes semblait présenter des inconvénients (frais ajoutés aux droits de succession, personnel plus important pour répondre à une augmentation des actes à transcrire, enfin en ce qui concerne la transcription des testaments, crainte de divulguer les secrets de famille).

Cependant depuis longtemps la loi de 1855 fait l'objet de vives critiques, on lui reproche ses lacunes.

On voudrait un régime plus complet, comprenant la publicité des mutations à cause de mort et des actes déclaratifs. On aurait ainsi un système de publicité vraiment utile présentant toujours la situation exacte des immeubles. On fait valoir qu'étant donné l'article 2.262 sur la prescription trentenaire on ne peut se prétendre indiscutablement propriétaire que si l'on fournit la certitude d'avoir une possession exempte de vices depuis trente ans. Il faut donc pouvoir remonter jusqu'à cette date sans trouver de trou dans l'origine de propriété.

Or, avec notre régime, la « chaîne des droits » est constamment interrompue par suite du défaut de transcription d'une mutation par décès ou d'un acte déclaratif.

La Société d'études législatives qui a rejeté

le principe de la transcription intégrale, ne l'a pas fait sans hésitation et les procès-verbaux des séances de la Commission témoignent de l'intérêt que l'on reconnaît à ce principe (1).

Il eût été facile, semble-t-il, de transcrire les testaments qui constituent un titre et qui contiennent les legs immobiliers. MM. Colin et Capitant (I. p. 972) citent un exemple qui montre l'inconvénient de la non transcription des testaments :

« Voici un créancier qui *requiert* une hypothèque sur un immeuble qui vient d'être

(1) Séance du 21 décembre 1927 (transcription des actes de partage). -

La Commission considérant, d'une part, que cette mesure peut seule permettre l'établissement d'origines de propriété régulière, que, d'autre part, elle a pour mission de rapprocher le plus possible de l'institution du livre foncier le régime de la publicité des transmissions immobilières en France, décide d'admettre provisoirement la transcription des actes de partage.

Séance du 4 janvier 1928. — La Commission examine de nouveau la question de la transcription des mutations par décès, les avantages respectifs que présenterait la réforme. L'un des avantages déjà signalé dans les projets de 1840 et 1905, serait de donner au successeur dont le nom figure au registre la qualité de propriétaire au moins apparent, et, par suite, de permettre à l'acquéreur à titre onéreux qui a traité de bonne foi avec ce successeur d'opposer dans tous les cas à l'héritier véritable le défaut de transcription. La transcription est, en outre, le seul moyen d'obtenir des origines de propriété régulières et complètes. En considération de ces deux avantages, la Commission revenant sur sa précédente décision, adopte le principe de la transcription des mutations par décès, à condition que cette transcription ne donne lieu à la perception d'aucune taxe.

« hérité par son débiteur. Mais il se trouve
« qu'à l'insu du créancier, l'immeuble avait
« fait, de la part du de cujus, l'objet d'un
« legs, le légataire se révèle et reprend l'im-
« meuble sans que l'hypothèque lui soit oppo-
« sable puisqu'elle se trouve avoir été cons-
« tituée « a non domino ».

Pour les successions ab intestat à défaut de la transcription du droit on pourrait, comme on l'a suggéré souvent, transcrire un acte de notoriété et un certificat de propriété, ou même la déclaration de succession.

D'ailleurs, lorsqu'il y a plusieurs héritiers on est amené à rédiger un acte de partage.

Mais cet acte, en vertu de l'art. 883 du Code Civil est un acte déclaratif et en raison de l'énumération limitative des actes que la loi de 1855 prescrit de transcrire, les partages ne sont pas transcrits.

Et le défaut de transcription des partages, en plus des inconvénients que cause la rupture de la chaîne est cause d'anomalies assez singulières.

C'est le cas de la licitation. Un immeuble mis aux enchères sera transcrit s'il est acheté par un tiers, tandis qu'il n'y aura aucune formalité si c'est un des héritiers qui est adjudicataire, .

En matière de régimes matrimoniaux il en est de même. Le contrat de mariage n'est

pas assujetti à la transcription en raison des apports purs et simples des époux qui n'opèrent pas la transmission de propriété et confèrent un droit de jouissance à la communauté.

Mais le caractère déclaratif ou translatif d'un acte étant parfois difficile, dans ces matières, à délimiter il y a souvent lieu d'hésiter sur le parti qu'il faut prendre.

On discute en particulier pour savoir si la clause d'ameublement doit être transcrite. Pour le régime dotal on considère généralement que la transmission expresse d'un immeuble de la femme au mari donne lieu à transcription (Roger 2.781, Dictionnaire des rédacteurs, hypothèques, 300).

En matière de liquidation la dation en paiement étant assimilable à la vente sera transcrite. Au contraire l'acceptation d'un remploi ou l'exercice du retrait d'indivision prévu par l'article 1.408 étant des actes déclaratifs ne sont pas sujets à la formalité (1).

En matière de société si on s'entend sur la nécessité de transcrire les apports d'immeubles et les fusions de société, il est des

(1) Cette solution a été l'objet de discussions et il y a eu conflit entre la doctrine et la jurisprudence.

Les solutions de la jurisprudence qui admettent l'effet rétroactif et l'effet déclaratif de l'acceptation du retrait d'indivision et du remploi se basent sur l'idée du mandat tacite du mari et de la stipulation pour autrui. (Voir Colin et Capitant III, p. 81 et suiv.)

points sur lesquels l'accord est loin d'être complet (2). Le partage d'une société pas plus qu'un autre partage ne donne lieu à transcription, il n'y a pas à distinguer si l'associé reprend son apport ou si l'immeuble dépendant de la société est attribué à un autre associé.

Si au cours de la société un immeuble dépendant de l'actif social est vendu à un associé ou si un associé reprend son apport il y aura lieu à transcription.

Mais la question qui n'est pas résolue est celle de savoir si l'acte qui constate la réunion de toutes les actions aux mains d'un même associé doit être soumis à la transcription en ce qui concerne les immeubles sociaux. Le dictionnaire des rédacteurs (société 900) signale l'opinion de Flandin. (Transcription I 270). D'après cet auteur l'acquisition de toutes les actions moins une ne serait pas de nature à être transcrite. Lorsque le cessionnaire se rendrait acquéreur de la dernière action il n'aurait pas besoin non plus de transcrire. Au contraire le même auteur reconnaît que lorsqu'un tiers se rend acquéreur de toutes les actions par une seule opération l'acte doit être transcrit.

(2) Maguet 1728-1780.

Houpin Bosvieux 1552-1558.

« Dictionnaire des Rédacteurs (Sociétés) ».

Roger « Privilèges et Hypothèques », p. 2.789 et suiv.

Nous partageons, pour notre part, l'opinion de M. Roger (1) qui juge cette distinction inacceptable.

Nous pensons que cette question ne peut être résolue qu'en fait.

PROPOSITION LAFARGE ET SAGET

Pour remédier à ces lacunes la proposition de MM. Lafarge et Saget contient dans son article premier deux paragraphes qui complèteraient la loi de 1855.

Nous avons déjà vu que cette proposition réclame la transcription obligatoire, elle donnerait satisfaction également à ceux qui désirent que soient transcrits les droits et les actes actuellement dispensés de publicité.

Le texte est ainsi conçu :

« Devront être obligatoirement transcrits : ...

« 3^o Les actes déclaratifs de propriété immobilière ou de droits immobiliers.

« 4^o Les transmissions d'immeubles ou de droits immobiliers par testament ou suc-

(1) N^o 2.775 : « Si l'être moral disparaît, c'est un effet indirect de la cession des actions et il n'y a mutation qu'au point de vue fiscal. L'acte n'est même pas susceptible d'être transcrit comme préliminaire de la purge, car l'associé resté seul semble avoir le caractère d'un successeur universel qui ne saurait s'affranchir des dettes par rapport au patrimoine social, d'autant moins que l'on n'aperçoit pas en définitive ce que sans arbitraire on pourrait offrir aux créanciers. »

« cessions ab intestat à un seul légataire ou
« un seul héritier ».

La proposition ne donne que peu de détails sur l'exécution pratique, l'article 7 prévoyant un règlement d'administration publique pour en régler l'application. Mais de l'exposé des motifs et de commentaires parus dans la « Revue Politique » (1) il résulte que l'esprit du projet est dépourvu de toute idée de fiscalité, au contraire il est recommandé dans l'intérêt général de taxer les formalités de droits minimes.

Le paragraphe 4 marque un progrès sur les projets précédents.

Le projet sénatorial de 1904 portait seulement que l'on devait transcrire :

« 1^o Tous testaments ou donations de biens
« à venir portant disposition d'immeubles
« ou de droits réels immobiliers ».

« 2^o Tous actes ou jugements portant par-
« tage ou licitation au profit d'un des co-
« propriétaires ».

La proposition Lafarge-Saget a été elle-même longuement discutée et remaniée par ses auteurs et a fait l'objet d'observations dans des articles de MM. Delile et Rosier (« Revue Politique des Idées et Institutions », années 1924 à 1928).

(1) Voir « R. P. »-N^o juillet 1927.

Le texte primitif déposé par MM. Humbert Richard et Jean Saget différait de la proposition actuelle, en voici la teneur (« Revue Politique », 30 novembre 1924).

« 1^o Tous les actes visés par la loi du 23 mars 1855 et dont la transcription est actuellement facultative, les actes déclaratifs de propriété immobilière et toutes les transmissions d'immeubles et de droits immobiliers par donation, testament, ou par succession devront, pour être opposables aux tiers, être soumis à la formalité de la transcription dans les formes et conditions des actes translatifs de propriété » (1).

Il a paru que l'obligation de transcrire les mutations immobilières au nom de tous les co-héritiers présentait des difficultés insurmontables.

Elle aurait imposé aux conservateurs un travail considérable, travail en partie inutile puisqu'il aurait fait double emploi avec la transcription du partage.

C'est une amélioration très grande de ne transcrire les successions et les testaments que lorsqu'il n'y a qu'un héritier ou un légat-

(1) Dès le 30 mars 1925 (« Revue Politique », p. 224) la proposition Laforge et Saget est à peu près telle que M. Bosc la reprendra.

Et notamment : « Art. 1 sont transcrits... § 4 les transmissions d'immeubles ou de droits immobiliers par testaments ou succession *ab intestat*. »

taire, c'est-à-dire lorsqu'on ne prévoit pas un partage ultérieur.

Nous avons vu aussi dans quelle mesure (1^{re} partie, ch. III), la proposition Lafarge et Saget (art. 2), organise l'authenticité obligatoire.

Pour les transmissions d'immeubles ou de droits immobiliers par testament ou succession ab intestat à un seul légataire ou à un seul héritier (article I § 4) les formes ordinaires prévues pour la transcription par la loi du 24 juillet 1921 ne pouvaient être envisagées. Aussi la proposition prévoit dans l'article 3 que la preuve de la mutation sera faite par la délivrance d'une attestation authentique de propriété établie par le notaire.

« Article 3. — La transcription s'opère
« savoir : pour les transmissions immobi-
« lières par testament ou succession ab intes-
« tat et énoncées au paragraphe 4 de l'article
« premier au moyen d'une attestation authen-
« tique de propriété établie par le notaire et
« qui sera transmise par ses soins à la conser-
« vation des hypothèques de la situation des
« immeubles de la manière indiquée par la
« loi du 24 juillet 1921 ».

La proposition tendant à compléter simplement les lacunes de la loi de 1855 les auteurs ont voulu que dans la mesure du possible les règles en usage s'appliquent et

que les formalités s'opèrent suivant les règles de la loi de 1921.

CRITIQUE DU PRINCIPE DE LA TRANSCRIPTION INTÉGRALE

La proposition Saget doit satisfaire tous ceux qui demandent, sous le régime de la loi de 1855, une transcription plus complète permettant d'établir aux yeux de tous, les origines et la filiation de chaque immeuble en se reportant aux états délivrés par les Conservateurs.

Mais ce principe de la « Transcription Intégrale » ne reçoit pas une adhésion unanime.

On lui oppose plusieurs arguments, principalement d'ordre pratique ; on conteste l'utilité de transcrire les mutations par décès (testaments et successions ab intestat) et les actes déclaratifs.

Ce sont ces mêmes arguments qui ont prévalu lors de la rédaction de la loi de 1855 et qui, avec d'autres considérations, ont fait rejeter par la commission de la société d'études législatives les réformes proposées.

Séparant dès le début la question des mutations par décès et celle des actes de partage (21 décembre 1927) la Commission avait repoussé la transcription des mutations par décès.

En ce qui concerne spécialement les testaments on craint en les transcrivant de sacrifier les droits des légataires d'immeubles.

Si on avait subordonné l'efficacité du legs à l'égard des tiers à la formalité de la transcription, l'héritier en procédant avec une hâte frauduleuse à l'aliénation ou à l'hypothèque de l'immeuble aurait pu rendre illusoire la disposition testamentaire du de cujus (Colin et Capitant I p. 973). On craignait aussi (et c'est la raison qui a fait écarter la publicité en 1855) en rendant publics les testaments de divulguer les secrets de famille qu'ils pourraient contenir.

Le principe d'après lequel, seuls les actes sont transcrits à l'exclusion des droits s'oppose à la publicité les successions ab intestat. (Nous avons vu cependant que le projet Saget suppléerait à l'acte par un certificat).

Mais surtout la publicité de toutes les mutations par décès créerait un surcroît de travail considérable et les conservations sont déjà actuellement fort encombrées ; certaines ont plusieurs mois de retard. Avec les difficultés de recrutement du personnel on se trouverait certainement en présence de grandes difficultés.

D'autre part cette nouvelle formalité entraînerait des frais supplémentaires et les

droits de successions sont déjà tellement élevés qu'une nouvelle charge, même justifiée, imposée aux contribuables provoquerait des protestations.

Et M. Morel rappelle dans son rapport que cette transcription ne présente pas le même intérêt que la transcription des transmissions entre vifs.

Pour ces dernières la publicité est une garantie nécessaire. C'est dans un but de garantie que l'acquéreur d'un immeuble doit faire transcrire, autrement celui dont il tient le droit pourrait, tant qu'il n'a pas transcrit, vendre à nouveau ou constituer sur l'immeuble vendu des hypothèques qui seraient valables. Au contraire pour les mutations à cause de mort il n'y a pas de conflits à concevoir. Comme le dit M. Massigli « il ne peut y
« avoir ni plusieurs dévolutions identiques
« à des héritiers ou à des légataires, ni con-
« cours d'une transmission par décès et d'une
« transmission faite de son vivant par le
« de cujus ».

La Commission de la Société d'études législatives n'a pas non plus manqué de faire remarquer que la théorie de l'héritier apparent suffit à protéger les tiers.

Il peut arriver, en effet qu'un tiers achète d'un héritier apparent ou se présentant comme tel un immeuble provenant d'une succession. Le vendeur ne figurant pas aux registres des

hypothèques comme héritier ou légataire le véritable héritier pourrait en principe revendiquer l'immeuble entre les mains du tiers, parce que les droits constitués par l'héritier apparent devraient être considérés comme nuls, ayant été consentis « a non domino ».

Mais une jurisprudence audacieuse valide les attestations et constitutions de droits consenties par l'héritier apparent au profit d'un tiers de bonne foi.

Après avoir rejeté la publicité des mutations à cause de mort la Commission d'études législatives s'est trouvée nécessairement amenée, dit M. Morel, à admettre la même solution pour les actes déclaratifs dont le plus important est le partage.

Comme on l'a fait observer (séance du 21 octobre 1927), il ne serait guère raisonnable de soumettre à la transcription, le partage d'une succession immobilière alors que la transmission des immeubles héréditaires à un seul héritier échapperait à toute publicité. Une pareille disposition constituerait une prime en faveur de l'héritier unique, plus spécialement de l'enfant unique tandis que les successions déferées à plusieurs héritiers se trouveraient grevées d'une charge supplémentaire. On a fait remarquer aussi (séance du 4 janvier 1928) que cette transcription pourrait porter atteinte à l'art. 882 réglementant le droit d'intervention des

créanciers des co-partageants : en particulier si un co-héritier aliène sa part aussitôt après le partage, et que la transcription de l'acte d'acquisition soit effectuée avant celle de l'acte de partage, le créancier de ce co-héritier pourra soutenir que le partage ne lui est pas opposable.

D'ailleurs on peut, comme pour les mutations à cause de mort, contester l'utilité de la transcription des partages (envisagée dans un but autre que de faire un registre complet).

En effet, la transcription du partage ne saurait arrêter le cours des inscriptions. Un acquéreur qui tiendrait son droit du de cujus et se ferait connaître seulement après le partage, pourrait faire transcrire sans que la transcription du partage puisse lui être opposée. Cette transcription n'aurait d'utilité ni pour les créanciers du successeur ni pour ceux du défunt.

L'anomalie souvent citée de la licitation s'explique si l'on se place au simple point de vue utilitaire, le tiers acquéreur doit faire transcrire pour se protéger contre une nouvelle vente consentie par les héritiers, tandis que l'héritier acquéreur est suffisamment protégé par le fait qu'on ne peut vendre sans lui et au besoin par son privilège de co-partageant.

Les discussions et les revirements successifs d'opinions de la Commission de la Société

d'études législatives prouvent bien que des deux côtés les arguments ont leur poids.

Si pour l'instant les raisons pratiques l'ont emporté il est probable que ces raisons seront contestées.

Le cas échéant, le recrutement du personnel s'améliorant on s'appuiera sur l'exemple d'Alsace-Lorraine pour montrer que le surcroît de travail occasionné par de nouvelles transcriptions n'est pas un obstacle et que c'est une simple question d'organisation. On s'efforcera d'atténuer le caractère de fiscalité de la transcription comme cela se présente déjà dans la proposition Lafarge-Saget.

Dégagé de ces préoccupations pratiques et toujours aidé par l'expérience d'Alsace-Lorraine, le Réformateur pourrait incliner de nouveau vers l'adoption de la transcription intégrale, la transcription des actes déclaratifs et des mutations à cause de mort sans présenter la même utilité que la transcription des actes entre vifs, permettrait, nous l'avons vu, des recherches plus faciles.

§ II. — INSCRIPTION DES CHARGES ET DES RESTRICTIONS AU DROIT DE DISPOSER

Dans l'article 38 de la loi de juin 1924, les paragraphes b, d, e, f, g, h, i, détaillent tous les droits et actes qui doivent être inscrits à la section II du livre foncier.

Le paragraphe b énumère un certain nombre de droits qui doivent être inscrits, la superficie, l'emphytéose, l'usufruit établi par la volonté de l'homme, l'usage, l'habitation, les servitudes foncières établies par le fait de l'homme, l'antichrèse, les prestations foncières.

Ces droits, sauf les prestations foncières, se retrouvent dans la loi de 1855 nommément désignés à l'article 2, ou sous-entendus : l'usufruit et l'emphytéose « comme étant susceptible d'hypothèque ».

On a voulu se rapprocher de la loi de 1855 et la formule « l'usufruit établi par la volonté de l'homme » exclut l'usufruit légal (CC. art. 384) des pères et mères, l'usufruit du conjoint survivant (art. 767) et tous les usufruits résultant des régimes matrimoniaux (circulaire de novembre 1924).

De même doivent être inscrites les servitudes foncières établies par le fait de l'homme. Ici la loi exclut les servitudes naturelles (art. 660) et les servitudes légales (art. 649) que la situation des lieux révèle par elle-même.

A ce sujet il y a lieu de signaler un jugement du Tribunal Civil de la Seine du 3 décembre 1928 (1) relatif à la servitude de mitoyenneté : les attendus de ce jugement distinguent entre le droit à la mitoyenneté

(1) « Gazette des Tribunaux », 20 janvier 1929.

dont le principe est dans la loi et l'exercice de ce droit, qui est dans la convention qui intervient entre les parties et en règle les conditions.

Si la mitoyenneté considérée par le Code comme une servitude légale se trouve dispensée de transcription il n'en est pas de même de l'acte de cession de mitoyenneté qui, étant considéré comme une vente, doit être enregistré et transcrit pour être opposable aux tiers.

La nécessité de transcrire les prestations foncières provient du maintien de cette institution de droit local en vertu de l'article 36 de la loi de 1924.

C'est une charge réelle sur un immeuble qui attribue au titulaire le droit d'obtenir du propriétaire grevé des avantages périodiques, tels que : remises des fruits en nature, exécution en travaux, etc... La charge est irrachetable. Bien qu'elle soit contraire au principe de l'article 686 du Code Civil la loi d'introduction n'a pas voulu porter atteinte à cette institution dont l'usage est généralisé en Alsace.

Les baux de plus de douze ans doivent être inscrits au Livre foncier (§ d). D'après la loi de 1855 on ne transcrit que ceux de plus de dix-huit ans.

Une durée de douze ans a paru plus conforme aux traditions locales.

La proposition Lafarge-Saget n'apporte pas de réforme sur ces points ; cela est d'autant plus surprenant que l'exposé des motifs rappelle que de divers côtés on demande la transcription des baux d'une durée supérieure à douze années.

La durée pourrait même être abaissée à neuf années, ce qui correspondrait aux baux que les administrateurs des biens d'autrui ne peuvent contracter sans autorisation spéciale.

La Commission de la Société d'études législatives a adopté la solution de l'art. 38, son projet : art. 2 § 2, est ainsi conçu : « Sont transcrits... les baux excédant douze années et toute prorogation dont la durée ajoutée à celle restant à courir sur le bail prorogé excéderait douze années ».

Le paragraphe e reproduit les dispositions de la loi de 1855 relative aux quittances ou cession de loyer.

Le taux de trois années actuellement prescrit paraît déjà raisonnable, cependant ici, le projet de la société d'études législatives apporte une innovation, et demande, art. 2 § 3 que « les actes et jugements portant, même pour bail de moindre durée (que 12 ans), quittance ou cession de plus d'une

année de loyer ou fermages non échus »
soient transcrits.

Sur le Livre Foncier doivent être inscrits (§ f) les restrictions au droit de disposer, insérées dans un acte d'aliénation.

Du fait de la transcription des actes d'aliénation, en entier, ces restrictions se trouvent elles aussi transcrites dans les conservations d'hypothèques (1).

Mais là encore le régime alsacien est plus complet car, en outre, sont inscrites les restrictions découlant de tous autres actes dont la loi d'introduction donne une énumération purement énonciative.

En tête vient la promesse de vente. Celle-ci doit être inscrite sur le Livre Foncier et devient opposable aux tiers ; de même la promesse de préférence que la jurisprudence

(1) La Commission avait, un moment, pensé imposer comme le fait le droit alsacien-lorrain, la publicité des clauses d'inaliénabilité, d'insaisissabilité et d'une façon générale des restrictions au droit de disposer contenues dans les actes d'aliénations ; mais elle a finalement renoncé à insérer cette disposition dans son projet.

La question ne présente, d'ailleurs, d'intérêt pratique que pour les clauses insérées dans un testament, celles qui figurent dans une vente étant nécessairement rendues publiques par la transcription de l'acte, comme d'autre part, les testaments ne sont pas soumis à la publicité, la solution adoptée par la Commission évite de soumettre à la transcription certaines clauses d'un acte, alors que cet acte lui-même en est dispensé. (Rapport Morel, « Société d'Etudes Législatives », p. 230).

lui assimile (arrêt Cour de Colmar, 8 juin 1926, « Revue Juridique A. L. », octobre 1926, p. 441).

Cela évite des difficultés qui se présentent en France à l'heure actuelle en ce qui concerne l'interprétation de l'article 1589.

Lorsqu'il y a seulement promesse de vente unilatérale, c'est-à-dire qu'il n'y a pas encore transmission de propriété on ne peut transcrire ou si l'on transcrit cette formalité est inopérante et ne peut être opposable à un acquéreur. Elle ne purge pas. L'immeuble qui en fait l'objet n'est pas soustrait notamment aux effets de l'hypothèque légale qui frappe tous les biens d'un vendeur marié postérieurement à la promesse même transcrite. Le bénéficiaire risque toujours d'être évincé et n'a comme sauvegarde, pour les arrhes qu'il a versées et son recours contre le vendeur qu'une hypothèque éventuelle, s'il a eu la précaution de se ménager cette garantie (1).

Sont transcrits aussi les legs ou donations sous condition ou à charge de restitution, cela vise les substitutions qui sont sujettes à transcription aussi dans notre droit, en vertu de l'article 1069 du Code Civil.

Les droits de retour conventionnel, de rémère (voir une note de M. Degand, « Revue

(1) Maguet (N° 1.018).

Juridique A. L. » octobre 1926), ainsi que les restrictions résultant de la déclaration de faillite ou de toute autre décision judiciaire sont inscrits au Livre Foncier.

On trouve trace aussi dans les conservations du droit de reméré ; il se trouvera transcrit avec la vente qui le réserve.

Le droit de retour conventionnel est transcrit avec la donation.

Quant à la transcription de saisie elle s'opère suivant les règles de notre Code de Procédure (art. 678).

Au sujet du droit de reméré il y a lieu de signaler que l'on considère le droit du vendeur comme un simple droit personnel, la cession de ce droit est faite dans les formes de l'article 1690 sans qu'il y ait lieu à transcription.

Nulle publicité n'est requise pour constater l'exercice du droit de reméré. Une simple déclaration de volonté sans effet translatif suffit.

MM. Colin et Capitant considèrent avec raison qu'il y a encore là une grave lacune : accompagné de remboursement le reméré produit certainement ses effets à l'égard des tiers.

Supposons, qu'en fait, l'acheteur une fois le reméré exercé reste en possession de l'immeuble, les tiers, même avertis de l'éventualité du reméré par la lecture de son titre

d'acquisition peuvent, pour peu que le terme fixé par le contrat soit expiré, être fondés à le considérer comme propriétaire, dorénavant incommutable (Colin et Capitant II, page 499) et il peut en résulter un piège pour leur bonne foi.

Ces auteurs sont d'avis que la résolution par actes privés comme celui qui résulte du reméré devrait être soumise à une publicité comme il en existe pour les résolutions prononcées par voie de jugement (1).

Le droit à la résolution d'un contrat synallagmatique doit être légalement inscrit au Livre Foncier. Ici c'est le cas de l'article 1184 qui est prévu, et la circulaire de novembre 1924 précise que l'inscription est possible dès la conclusion du contrat sans qu'il soit nécessaire d'attendre que la cause de résolution se soit produite.

Enfin les derniers paragraphes de l'article 38 comportent l'inscription du droit de révocation de la donation et le droit à son rapport en nature.

Le principe de la publicité des actions en révocation et de la résolution des actes soumis à la transcription a été favorablement

(1) M. Maguet (N° 2.020) signale que dans la pratique il est d'usage de faire mentionner l'acte de retrait en marge de la transcription de la vente.

Le procédé n'est pas absolument légal mais l'administration n'interdit pas aux conservateurs de s'y prêter (sol. 31 mai 1881).

accueilli par la Commission de la société d'études législatives (séance du 23 novembre 1927).

Dans son projet elle introduit l'article suivant : « la résolution ou révocation de tout acte assujetti à la transcription ne produit d'effet à l'égard des tiers dont le droit est né antérieurement à la demande, que si la cause de résolution ou de révocation a été mentionnée dans la transcription de l'acte ».

M. Morel, souligne dans son rapport l'intérêt de cette innovation.

En particulier les donations immobilières sont soumises à certaines causes de révocation ou de résolution qui ne résultent pas nécessairement de la teneur de l'acte et qui en tous cas peuvent survenir très longtemps après la réalisation de celui-ci (survenance d'enfants, rapport, réduction).

De là un grave danger pour les tiers qui ont traité avec le donataire et se voient évincés par la résolution du droit de ce dernier.

M. Morel ajoute que cette disposition est susceptible de s'appliquer à l'action résolutoire de l'article 1184 du Code Civil, au droit de reméré, à la résolution résultant de l'exercice du retrait d'indivision, au droit de retour conventionnel, à l'action en révocation d'une donation pour cause de survenance d'en-

fants, à la résolution résultant du rapport dans le cas où ce dernier doit être fait en nature.

Nous constatons que dans l'ensemble la loi d'Alsace-Lorraine est plus complète que la loi de 1855.

Malgré son caractère limitatif l'article 38 a dispensé peu de droits de la publicité.

La circulaire de novembre 1924 signale que, malgré son analogie avec le droit au rapport, qui doit être inscrit, le droit à la réduction des donations pour atteinte à la réserve n'est pas compris dans l'énumération. Cette omission est volontaire en raison du peu d'utilité que présenterait cette formalité.

En effet le droit à la réduction n'existe que par le fait de l'atteinte à la réserve et cette atteinte elle-même ne peut être prouvée que par la liquidation de la succession. D'où il suit, qu'en fait, l'inscription n'aurait pu être prise qu'au moment de la demande en réduction.

Le projet de la Commission comporte aussi cette exception, parce que, dit M. Morel, le droit de l'héritier réservataire doit l'emporter sur l'intérêt des tiers.

Sont encore opposables aux tiers, malgré le défaut d'inscription : les actions en nullité ou en rescision accordées pour incapacité,

vice du consentement ou lésion. Le procédé de l'inscription des droits est encore complété par le maintien de la prénotation (1), ainsi qu'il est dit à l'article 39.

« Une prénotation peut être inscrite avec
« le consentement des intéressés ou en vertu
« d'une décision judiciaire dans le but d'as-
« surer à l'un des droits énumérés à l'article
« précédant son rang d'inscription ou de ga-
« rantir l'efficacité d'une rectification ulté-
« rieure ».

Cette prénotation s'applique à tous les droits énumérés dans l'article 38. Elle peut être opérée soit du consentement des intéressés, soit, à défaut d'accord entre eux, en vertu d'une décision judiciaire.

La notion, ainsi comprise, assouplit beaucoup le régime du Livre Foncier, elle est pratiquement d'une grande utilité.

Nous avons vu d'une part que la proposition Lafarge-Saget a passé sous silence la transcription de tous les actes qui forment la matière de la section II du Livre Foncier.

(1) C'est une institution du droit local antérieur que l'on définit « une mention conservatoire faite au Livre Foncier et qui permet, lorsqu'un droit ne peut être inscrit définitivement, en raison de son caractère litigieux, incertain ou éventuel de lui assurer cependant pour le cas où son existence serait plus tard confirmée, le rang d'inscription de cette mention elle-même ».

D'autre part nous avons fait ressortir les modifications fort heureuses que contient le projet de la société d'études législatives.

Il y a tout intérêt dans cette matière à s'inspirer de l'article 38 de la loi du 1^{er} juin 1924.

M. Capitant signale aussi que les donations de biens à venir (institution contractuelle) ne sont pas transcrites (Colin et Capitant, page 832) et que de ce fait les immeubles sont grevés de clause d'inaliénabilité occulte.

Il estime que ces donations devraient être transcrites et que les contrats de mariage les contenant devraient être soumis à la formalité.

Pour finir on remarque que l'article 38 ne fait aucune allusion à toute une série d'actes qui, sous l'empire de la loi de 1855 sont transcrits, savoir : les jugements prononçant la résolution, la nullité ou la rescision d'un droit inscrit.

Il ne semble pas qu'il y ait lieu dès lors d'appliquer l'article 4 de la loi de 1855. Ce texte est exclu malgré la formule de l'article 36 alinéa 3 par le caractère limitatif de l'énumération de l'article 38.

D'ailleurs le système employé est beaucoup plus simple ; au lieu de faire mentionner le jugement en marge du registre à la dili-

gence de l'avocat ou de l'avoué on emploiera les formes prévues par l'article 64, alinéa 1 pour la radiation des inscriptions.

CHAPITRE II

EFFETS QU'IL FAUT ACCORDER A LA PUBLICITE

Le droit allemand qui attribue à la publicité des effets plus importants que le droit français, avait commencé à introduire en Alsace-Lorraine les deux derniers principes que nous avons indiqués dans l'introduction.

1^o Le principe de l'effet absolu de l'inscription suivant lequel la propriété d'un immeuble n'est transférée ou constituée que par l'inscription au Livre Foncier.

2^o Le principe de la force probante, en vertu duquel tout droit qui, par ordonnance du juge a été admis à être inscrit au Livre Foncier, est présumé exact et par suite exclut toute preuve contraire.

Les principes que nous avons étudiés jusqu'à présent ont un caractère de spécialité et n'intéressent que le système de la publicité sans déborder dans d'autres domaines. Les principes du Livre Foncier, de la légalité, de la relativité et de l'intégralité de l'inscription ont paru pouvoir être maintenu, parce qu'ils

ne présentaient qu'un intérêt local et ne risquaient pas de nuire à l'équilibre de notre législation.

Les deux derniers principes au contraire ont des effets plus généraux et procèdent plus des règles de fonds que des règles de formes.

Le principe de l'effet absolu de l'inscription heurte les règles de l'article 1138 qui place dans le contrat, c'est-à-dire dans la volonté des parties, l'acte générateur de l'obligation.

La notion de la force probante est en opposition complète avec notre théorie de la preuve.

Adopter les principes de l'effet absolu et de la force probante sans modifier les règles du Code Civil c'était rompre l'unité de législation et créer une source de conflits.

Aussi la loi d'introduction ne les a pas conservés.

D'ailleurs leur maintien ne présentait pas le même intérêt que celui des autres principes, il aurait été fâcheux de supprimer les livres fonciers qui avaient nécessité un travail considérable et auxquels les Alsaciens étaient habitués.

Les Juges et les Greffiers connaissent bien leur fonctionnement et auraient été forcément déroutés par de nouvelles méthodes.

Au contraire la force probante n'existait encore que dans quelques circonscriptions pourvues de livres fonciers définitifs.

En outre elle n'existait pas entre les parties et ne se manifestait que pour protéger les acquéreurs suivants : Le propriétaire véritable pouvait, en faisant preuve de sa propriété, revendiquer son bien, entre les mains de celui qui se serait fait indûment inscrire au livre foncier.

Mais si ce dernier, grâce à une présomption de propriété, consentait sur l'immeuble une aliénation au profit d'un tiers, ce tiers pourrait opposer cette aliénation au véritable propriétaire : c'était en quelque sorte au second degré que la force probante agissait.

On peut penser aussi que ces principes abandonnés se manifestent d'une façon moins apparente que ceux qui sont maintenus, qu'ils sont d'une nature plus subtile et que leur utilité échappe aux usagers.

I. — Le principe de l'autorité absolue de l'inscription est remplacé par le système de la loi française.

Il en résulte :

1^o Que le formalisme des actes n'est plus le même.

Qu'il n'y a plus besoin, nous l'avons vu, de rédiger, pour une vente, les actes obligatoires et les actes réels ; un seul acte est

nécessaire : le contrat synallagmatique exprimant l'échange de volonté et l'accord sur l'objet et sur le prix.

2° Que les sanctions du défaut d'inscription sont réduites.

En matière de donation et de substitution le défaut d'inscription est réglé par les articles 941 et 1070 du Code Civil.

Pour les autres matières le défaut d'inscription ne peut être opposé que *par les tiers ayant des droits sur l'immeuble et qui les ont fait inscrire en se conformant aux lois* (article 41, loi de juin 1924, reproduction de la loi de 1855).

Ces sanctions sont celles de la loi française.

On doit appliquer la loi sans restriction et en étendre les sanctions aux cas qui ne sont pas visés par la loi de 1855 : mutations à cause de mort (1), actes déclaratifs, restrictions au droit de disposer.

Pour ces cas, la circulaire de novembre 1924 précise certains points quant aux effets de l'inscription.

1° Etant donné la qualité spéciale de l'acquéreur qui succède au patrimoine considéré

(1) Pour les testaments non authentiques et les hérités *ab intestat* on supplée à l'absence d'acte servant de base à l'inscription par la production d'un certificat d'héritier. Ce procédé est inspiré du droit local (art. 18 § 2, loi du 22 juin 1891). Le certificat est délivré par la Justice, il est précédé d'une enquête sur les droits que le requérant prétend avoir sur la succession.

comme universalité active et passive il se pourra qu'un ayant cause particulier du de cujus, un acheteur d'immeuble, s'inscrive valablement contre l'héritier bien que le droit de ce dernier ait été inscrit antérieurement.

L'intérêt de l'inscription est, de ce fait, évidemment diminué ; il subsiste malgré tout et résulte principalement du caractère relatif de l'inscription établi par l'article 44. (Voir première partie, chapitre III.)

2^o Si un droit inscrit résulte d'un acte déclaratif donc rétroactif, l'article 40 ne fera point échec à cette rétroactivité qui est ici un effet du droit lui-même et non de l'inscription.

La loi d'introduction a complété une lacune de la loi de 1855 en ce qui concerne la transcription des quittances ou cessions anticipées de loyers, en décidant, article 41, § 3 :

« Les baux qui n'ont point été inscrits ne peuvent être opposés aux tiers pour une durée de plus de douze années.

« Les quittances ou cessions anticipées de loyers ou fermages ne peuvent être opposées que pour une somme inférieure à trois années ».

II. — Dans le système de la loi de 1855 le mode de publicité n'a aucune force probante et ne garantit pas à celui qui s'y fie la réalité du droit de celui avec lequel il traite. (Dictionnaire des Rédacteurs hyp., 510-604).

La loi de 1924 a consacré un système intermédiaire entre le nôtre et celui existant sous le gouvernement allemand.

« L'inscription d'un droit (article 41), emporte présomption de l'existence de ce droit en la personne du titulaire, la radiation emporte présomption de son inexistence ».

Ce texte est la traduction pure et simple de l'article 891 du Code Civil allemand.

Mais la loi d'introduction n'a pas conservé l'article 892 qui établit le caractère irréfragable de cette présomption. Aussi doit-on considérer la présomption de l'article 41 comme une présomption simple, susceptible de preuve contraire.

Le maintien d'une présomption simple ne vient pas à l'encontre du droit français qui en admet bien d'autres. Cette présomption résulte ici plus de l'acte qui donne naissance au droit que de l'inscription elle-même.

Si les décisions du législateur doivent être, en l'occurrence, justement approuvées pour les raisons énumérées plus haut, il ne faut pas dissimuler que la solution adoptée s'écarte de l'esprit du Livre Foncier.

Les deux principes supprimés sont en effet l'aboutissement logique du système allemand (Thion de la Chaume, p. 123).

Notamment ils expliquent, en partie, le principe de légalité.

Le rôle du Juge Foncier, astreint à une étude critique de tous les actes qui lui sont soumis, la responsabilité qui incombe à l'Etat du fait des ordonnances rendues par ce Juge ne se comprennent que s'ils ont pour résultat de donner à l'acte admis sur les registres une consécration exceptionnelle (en sens contraire Rousselet, p. 142).

A la suite de l'ouvrage de M. Besson sur les Livres Fonciers, un courant d'idées s'est formé en faveur de l'introduction dans notre droit de la force probante qui aurait complété la mise en pratique des Livres Fonciers.

M. Roger, sans pour cela en préconiser l'adoption, fait d'ailleurs remarquer que la force probante, n'est pas un attribut propre aux Livres Fonciers et pourrait s'adapter à tout autre système de publicité. Cette opinion n'a pas prévalu.

Quoiqu'il en soit, le principe de la force probante n'est pas à l'abri de toute critique et notamment il fait trop peu de cas du propriétaire véritable.

Du jour où un droit a été inscrit au Livre Foncier, le véritable propriétaire évincé ne peut plus rentrer en possession de son bien ; il n'a plus qu'un recours en indemnité. Nous pensons avec M. Rousselet, que le fait d'exproprier ainsi le « Verus dominus » est contraire à l'équité.

Mais surtout et c'est l'argument capital qui ne doit pas être perdu de vue, ce principe est en opposition complète avec notre Code Civil.

L'adopter nécessiterait une révision de l'article 1138, des règles sur : la réduction de la réserve, la révocation des donations et la protection des incapables.

De même que si l'on remplaçait dans les articles 1382 et suivants la théorie de la faute par la théorie des risques, le principe de la force probante pourrait amener des conséquences dont nous ne pouvons, peut-être, même pas prévoir toute la portée.

RÉFORME DU SYSTÈME ACTUEL

La proposition de loi de MM. Lafarge et Saget ne prévoit aucune nouvelle sanction (« *Revue Politique* », 30 juillet 1927, p. 596).

Les effets de la transcription, au point de vue de l'opposabilité aux tiers demeurent réglés par la loi du 23 mars 1855 et par les articles 1071 et 941 du Code Civil.

Il eut cependant été utile d'envisager quelles personnes il est bon d'admettre à se prévaloir du défaut de transcription et de tenir compte des critiques qui sont adressées à notre système en cette matière.

MM. Colin et Capitant (I p. 972) le taxent d'incohérence et déplorent le manque de cohésion — qu'expliquent des raisons historiques — qui existe entre les articles du Code et la loi de 1855. L'incohérence résulte de ce que les tiers admis à se prévaloir du défaut de transcription ne sont pas les mêmes dans l'un et l'autre cas.

1^o Pour les *actes à titres onéreux*, l'article 3 de la loi de 1855 stipule que :

« Jusqu'à la transcription les droits résultant des actes et jugements énoncés aux articles précédents ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant aux lois ».

Par cette expression « tiers ayant des droits sur l'immeuble » le législateur a voulu exclure les créanciers chirographaires.

En effet les créanciers chirographaires n'ont qu'un droit de gage général sur le patrimoine du débiteur, droit de gage qui n'est pas susceptible comme le droit d'hypothèque d'un droit de suite sur les immeubles qui sortent de ce patrimoine.

Aussi, du moment où l'immeuble est vendu, peu importe que cette vente ait été faite à leur insu, ils ne peuvent plus exercer leur droit et saisir cet immeuble entre la vente et la transcription.

Il est évident que cela peut léser grandement le créancier chirographaire qui a prêté sur la foi du patrimoine apparent du débiteur.

Il sera obligé, pour faire annuler la vente, de prouver la fraude et d'exercer l'action paulienne, procédure beaucoup moins efficace que la saisie.

Cette situation paraît injuste lorsqu'on la compare avec la situation du même créancier chirographaire en présence d'un créancier hypothécaire.

En effet l'hypothèque n'est valable en principe, qu'à la condition d'être inscrite.

Faute d'inscription le créancier hypothécaire ne peut se prévaloir de son droit de préférence contre la masse chirographaire.

Pourquoi donner moins de garantie contre le risque d'une dépossession totale que contre celui d'une hypothèque qui laisse encore aux créanciers ordinaires l'espoir de retirer quelque argent de la saisie après prélèvement du montant ordinaire de la créance hypothécaire ?

2^o Pour les *actes à titre gratuit* (article 941), le défaut de transcription pourra être opposé par toute personne ayant intérêt.

Y compris notamment les créanciers chirographaires qui sont particulièrement intéressés à l'inefficacité de la donation qui appauvrit leur débiteur en diminuant le gage.

Ici le principe est beaucoup plus large

MM. Planiol et Ripert (traité pratique de droit civil, T. III, p. 633), estiment que les deux espèces de transcription se font exactement antithèse.

Pour les aliénations à titre onéreux le transfert de propriété est opposable à tous, en principe indépendamment de la transcription, seules les catégories exceptionnelles définies par l'article 3 de la loi peuvent se prévaloir du défaut de publicité.

Pour les aliénations à titre gratuit, c'est l'inverse, le transfert est non avenu à l'égard de tous en principe tant qu'il n'a pas été transcrit (exception faite des cas prévus par l'article 941).

Le remède est simple, ce serait d'étendre la formule de l'article 941 à la loi de 1855.

Cette formule a l'avantage d'être dans les traditions du droit français puisque, comme le font remarquer MM. Planiol et Ripert, elle est imitée de l'ordonnance de 1731 sur l'insinuation.

« Article 27 : « Le défaut d'insinuation
« pourra être opposé tant par les tiers acqué-
« reurs ou créanciers du donateur que par ses
« héritiers donateurs postérieurs ou léga-
« taires et généralement par tous ceux qui y
« auraient intérêt, autres néanmoins que le
« donateur ».

On ne pourrait objecter que l'acquéreur risquera d'être inquiété. Il est vrai qu'un créancier quelconque apprenant la vente de l'immeuble pourra toujours s'empresse de faire saisir avant la transcription. A cela il est facile de répondre que la théorie de « l'abus du droit » pourrait toujours être invoquée pour condamner le créancier qui voudrait s'opposer à une vente alors qu'il reste suffisamment d'autres gages dans le patrimoine pour garantir sa créance.

Plusieurs pays dont la législation s'inspire de notre droit civil ont fait disparaître les anomalies que nous signalons en accordant aux créanciers chirographaires la qualité de tiers admis à se prévaloir, le cas échéant, de la transcription. Tel est le cas de la loi belge de 1851, article 1, et du Code Civil espagnol de 1889, article 606.

Ces raisons ont d'ailleurs convaincu les membres de la commission de la société d'études législatives et ils ont adopté, sans discussion ni modification, le texte proposé (séance du 25 janvier 1928).

« Article 3 : « Le défaut de transcription
« peut être opposé par toutes personnes ayant
« intérêt, excepté toutefois celles qui sont
« chargées de faire opérer la transcription
« ou leurs ayants cause, et le disposant ou ses
« héritiers ».

Cette disposition généralise donc la formule de l'article 941 du Code Civil, et comme le dit M. Morel : « Elle a l'avantage d'établir l'unité de sanction » ; cette disposition en augmentant le nombre des personnes auxquelles l'acte à titre onéreux non publié est inopposable, est de nature à inciter les parties à recourir à la transcription.

CHAPITRE III

ORGANISATION DES RECHERCHES

Communication des Registres Fonciers.

Réquisitions d'Etats.

Organisation pratique des Conservations.

Rôle de l'origine de propriété.

Les systèmes que nous avons étudiés, se proposant de porter certains faits à la connaissance des tiers, manqueraient leur but, si ces derniers n'avaient pas toute facilité pour obtenir les renseignements qui les intéressent.

On peut comparer le rôle de ces organismes à celui d'une grande bibliothèque publique.

Les personnes les plus diverses s'y rendent pour trouver le livre qui leur fournira le renseignement qu'elles cherchent. Pour que

la bibliothèque ait le maximum d'utilité il faut qu'elle soit facile d'accès, située dans un centre et non point perdue dans une région éloignée, qu'elle soit ouverte à des heures commodés et le plus longtemps possible, qu'il ne soit pas perçu des droits d'entrée trop lourds, mais il faut aussi que les livres ne soient pas placés au hasard, il faut les classer avec ordre et mettre à la disposition du public un catalogue et des bibliothécaires qui facilitent les recherches.

Le principe de recherche est le même en Alsace -Lorraine et dans le reste de la France.

Le point de départ est l'inscription personnelle ; la clé des recherches est le nom des propriétaires ; lorsqu'on veut connaître la situation d'un immeuble il faut connaître son propriétaire.

Il n'y a pas à revenir sur les critiques faites à ce système.

Le mode d'inscription par immeuble serait impossible dans les pays de vieille civilisation à propriété morcelée.

Pratiquement le système d'inscription personnelle fonctionne bien.

En Alsace-Lorraine on peut dire que tout a été mis en œuvre pour faciliter les recherches.

Le bureau foncier est ouvert plusieurs heures par jour et le Livre Foncier, ses annexes, ainsi que les requêtes aux fins d'inscrip-

tion auxquelles il n'a pas encore été donné suite, peuvent être consultés par toute personne qui fera valoir un intérêt légitime.

On n'a pas voulu laisser consulter les livres par tout venant.

1^o Pour éviter les curiosités inutiles ;

2^o Pour ménager les Livres Fonciers en évitant les manipulations trop fréquentes.

Mais le décret (article 50), dispense les administrations publiques, les fonctionnaires de l'Etat, les notaires, avocats et avoués de prouver un intérêt qui est toujours présumé.

Facilité des recherches.

L'inscription du droit sur le Registre foncier nécessite, nous l'avons vu, un travail assez important (étude du dossier, analyse, ordonnance, inscription).

Mais une fois l'inscription opérée le feuillet reflète la situation exacte de l'immeuble et fournit tous les renseignements dont on a besoin.

Aussi, sans être initiée, toute personne peut prendre, elle-même, connaissance du Livre Foncier. A côté de la communication directe il existe une communication par copie des Livres Fonciers et des annexes.

Les copies sont fournies sur leur demande aux personnes présentant les conditions exigées pour la consultation des Livres.

Elles sont établies moyennant un salaire peu élevé.

Ces copies sont la reproduction exacte du Livre foncier et sont délivrées sur des feuilles disposées comme un feuillet du livre foncier.

Le système des recherches dans une conservation paraît plus compliqué.

Le « répertoire » que nous avons comparé au « Livre Foncier » est loin de donner les mêmes renseignements et pour suppléer à son insuffisance il faut se reporter aux volumes dans lesquels sont classés les bordereaux d'inscription et copies des actes transcrits (1).

Sur le « livre foncier » on trouve en regard de chaque immeuble les charges et droits, les hypothèques qui le grèvent (que ces charges, droits et hypothèques aient été constitués par le propriétaire actuel ou par les propriétaires précédents).

Au contraire, et cela augmente la difficulté, le répertoire ne fournit que les droits et les charges et hypothèques consenties par une seule personne. En bornant ses recherches au propriétaire actuel on ne peut pas savoir si le propriétaire précédent n'a pas hypothéqué l'immeuble. Il faut donc, pour être certain d'avoir un titre sans tache, remon-

(1) Comme le fait remarquer M. Morel (p. 125) le répertoire amélioré dans le sens que propose la Commission ne jouerait jamais le même rôle et ne rendrait pas les mêmes services que le Livre Foncier.

ter jusqu'au jour où la prescription nous garantit.

Pour cela il faut rechercher la situation des différents propriétaires de l'immeuble. De telles recherches seraient impossibles à faire pour des personnes non initiées. On ne pourrait songer à permettre au public de compulsier les répertoires et les volumes, la conservation serait vite livrée au pillage et à l'anarchie.

C'est donc le Conservateur qui seul a qualité pour délivrer ce qu'on appelle les états hypothécaires.

Ces états sont fournis sous sa responsabilité personnelle garantie par son cautionnement.

Toutefois cette responsabilité ne portera que sur les renseignements qui lui sont demandés.

Ces renseignements sont fournis sur réquisition et toute personne peut requérir un état.

Le droit d'obtenir des renseignements n'est pas limité comme en Alsace-Lorraine aux personnes pouvant se prévaloir d'un intérêt légitime.

Il n'y a pas à craindre dans les Conservations les manipulations inutiles, puisque, seuls, les commis peuvent se servir des registres ? D'autre part, étant donné le coût relativement élevé des états, on peut penser

qu'ils ne seront pas demandés sans motif sérieux.

C'est au requérant de juger sur qui et dans quelle mesure il doit demander son état.

La réquisition pourra porter sur un immeuble vendu ou hypothéqué, sur un immeuble spécialement désigné ou sur tous les immeubles du ressort.

L'état peut être requis contre le propriétaire actuel et contre d'anciens propriétaires à l'égard desquels on désire connaître des inscriptions ou des transcriptions existant depuis trente ans ou plus, s'il y a eu des interruptions.

On peut demander qu'il contienne :

1^o Les inscriptions d'hypothèque prises à toutes dates pour le Crédit Foncier et les caisses de Crédit agricole immobilier, hôtelier et autres et depuis dix ans pour les autres qui sont sujettes à péremption.

2^o Les transcriptions de saisie subsistantes.

3^o Les transcriptions d'actes et jugements portant aliénations, donations ou dépossession (baux, servitudes, antichrèse, substitution, etc.), y compris les actes relatifs à la constitution du bien de famille et l'indication des mentions.

Ces réquisitions ne sont soumises à aucune exigence de forme autre que la signature du requérant.

Lorsqu'elles ne sont pas accompagnées d'un acte soumis à la formalité elles doivent contenir les indications nécessaires pour permettre les recherches du Conservateur (identification de l'immeuble et des personnes contre qui l'on requiert).

Tout cela n'est pas, en réalité, si compliqué qu'il paraît, et il serait facile, en apportant quelques modifications à notre système, d'en faire un régime souple et offrant la plus grande sécurité, et cela en combinant la responsabilité du Conservateur et des notaires surtout ainsi que nous l'avons formulé comme un minimum de réforme, si l'on adopte le principe de légalité dans le sens d'une transcription assurant la chaîne des droits au fur et à mesure des mutations nouvelles et cet autre principe de l'authenticité obligatoire.

Pour parler encore une fois des notaires ces officiers publics ne se bornent pas seulement à préparer et rédiger les conventions, c'est par leurs soins que s'opèrent la transcription et l'inscription.

Du fait que la remise du prix de vente ou du montant du prêt se fait généralement sous leur responsabilité, les notaires ont à veiller à ce que cette remise ne s'effectue que le jour où l'assurance peut être donnée à l'acheteur ou au prêteur d'une situation de l'immeuble rigoureusement conforme à celle

indiquée : c'est au notaire qu'incombe, pratiquement, l'obligation de requérir l'état.

Dans l'acte qu'il rédige, le notaire après la désignation de l'immeuble établit l'origine de propriété, la « chaîne des droits » qu'il vérifie tout comme le juge foncier, et en plus toujours sous sa responsabilité. Cette origine résultera des titres de propriété, vente, partage, etc...

L'examen des états joints aux titres lui permettra de savoir contre qui il devra requérir son état, au besoin en exposant le minimum de frais.

S'il ressort de l'origine que l'immeuble appartient au vendeur ou emprunteur pour avoir été acquis de M. Y... suivant contrat de vente passé le, transcrit le et qu'un état délivré sur cette transcription le même jour du chef de M. Y..., vendeur ou emprunteur et des précédents propriétaires a été négatif de toute transcription, saisie et mention, le notaire pourra requérir l'état contre le vendeur seulement, puisqu'il possède déjà un état négatif.

D'autres fois, et même pour une opération peu importante il faudra requérir un état plus complet.

On conçoit l'importance de la réquisition. Il y a là souvent un problème très délicat à résoudre et qui nécessite l'initiative intelligente et consciencieuse du notaire seul appelé

à discerner l'ampleur à donner à la réquisition.

On l'a compris, plus la réquisition d'état réclamera de renseignements, plus les frais imposés au client seront lourds, moins elle en réclamera, plus il y aura de risques de voir une inscription rester cachée et plus par conséquent le notaire engagera bénévolement sa responsabilité (1).

Les notaires alsaciens-lorrains se félicitent du système des recherches qui existe en Alsace et leur fournit très rapidement les renseignements qu'ils désirent, ils savent que généralement dans les conservations les états sont très longs à être délivrés.

Il y a du vrai dans cette opinion. Le travail que demande le fait de recueillir les renseignements nécessaires à la confection d'un état est parfois assez long et la besogne matérielle qui, notamment, comporte la copie entière de ces documents encombre les Conservations. Il peut arriver qu'un état ne soit obtenu par l'intéressé qu'au bout de plusieurs semaines, d'où gêne et préjudice possibles.

(1) Roger « Privilèges et Hypothèques » N° 3.008. Plusieurs jugements et arrêts ont été rendus en cette matière : Riom, 27 janvier 1910. J. N., art. 29.862. Cass. Civ., 6 juillet 1921. J. N., art. 33.336. Cour de Lyon, 30 novembre 1922. « Gaz. Pal. », 1923, 1, 212. « J. du Not. » 1923, p. 316.

La pratique parvient dans une certaine mesure à atténuer le retard provenant du travail matériel de copie.

Par l'entremise des premiers commis on obtient généralement un bulletin dit de « renseignements préalables », simple note officielle, non signée, contenant les indications succinctes et indispensables de la situation hypothécaire.

Ce bulletin diminue sensiblement les retards ; il est évidemment sans valeur légale et n'entraîne pas la responsabilité du conservateur ; il est accepté à titre provisoire par les notaires à qui il permet, substituant leur responsabilité à celle des conservateurs, le règlement plus rapide des prix de vente et des prêts hypothécaires ; il est d'un grand secours pour l'expédition des affaires.

Les Conservateurs peuvent aussi à l'occasion, et là notamment où le bulletin de renseignements ne serait pas jugé suffisant, délivrer dans un délai plus court des états succincts, présentés sous forme de tableaux synoptiques plus faciles à lire que les états complets et qui évitent une trop lourde besogne de copie.

Toute cette organisation expédiente — reflet du caractère national — facilite le fonctionnement des conservations et ce qui paraît compliqué se ramène pratiquement à des questions assez simples.

Nous ajoutons même qu'avec des origines de propriété bien établies dans les actes et là encore se justifie particulièrement l'intervention du notaire, notre système de recherches est plus sûr que celui du régime alsacien-lorrain. Celui-ci présente un danger, peu grave sans doute, mais qui existe.

Nous avons vu comment sont rédigés les actes en Alsace-Lorraine.

L'immeuble vendu est désigné par la simple dénonciation sous laquelle il figure au feuillet du livre foncier.

On ne se préoccupe pas d'établir d'origine, puisque la vente consiste à transporter les énonciations d'un feuillet sur un autre feuillet.

Cela se concevait au temps où existait la Force probante, l'inscription sanctionnait définitivement le Droit, l'acquéreur ne courait aucun risque à acheter un immeuble dans ces conditions.

Il en est autrement depuis la loi de 1924. L'inscription ne vaut que comme présomption susceptible de preuve contraire, et si par hasard le feuillet ne porte pas toutes les énonciations nécessaires, qu'une inscription du chef d'un précédent propriétaire n'y ait pas été portée, elle n'en existera pas moins cependant et sera opposable.

CONCLUSION

On ne peut que se rendre à l'évidence et reconnaître actuellement l'excellence du système alsacien-lorrain.

Les résultats sont là pour prouver la précision, l'exactitude d'un régime qui emporte l'adhésion unanime de tous les usagers, régime plus souple que le système du livre foncier à feuillets réels, et qui a conservé, somme toute, sa sécurité malgré la suppression des principes de force probante et d'effet absolu de l'inscription.

Faut-il regretter que d'impérieuses nécessités d'ordre pratique et surtout financier fassent écarter, pour longtemps encore, la tentation d'étendre le système alsacien-lorrain à toute la France.

Nous ne le pensons pas.

Ce système demande incontestablement, pour sa tenue, plus de soins que le nôtre.

Son fonctionnement est actuellement encore, assuré par un personnel d'élite, (1) ayant pour beaucoup conservé les habitudes de discipline imposées par les méthodes allemandes. Il profite en quelque sorte de l'élan acquis.

(1) Au cours de notre séjour à Strasbourg, notre tâche a été grandement facilitée grâce aux conseils et aux indications qu'a bien voulu nous donner M. le juge Roth. Nous ne saurions oublier son bienveillant accueil et nous tenons à lui exprimer toute notre gratitude.

Il serait bon en tout cas de ne pas sacrifier à l'attrait du changement et de bien s'assurer que le régime des livres fonciers est compatible avec nos méthodes et le caractère national en général.

Le recrutement du personnel administratif devient très difficile et il y a lieu de craindre que l'insuffisance de cadre ne permette de mener à bien une transformation délicate, si importante, du régime de publicité français et qu'une fois la réforme réalisée la tenue des livres fonciers ne donne des déboires.

Abstraction faite de ces craintes ; les avantages que nous apporteraient le Livre Foncier justifient-ils le sacrifice de notre système ?

Nous avons vu que si les critiques qu'on adresse à notre système de publicité ont une grande part de vérité, il rend cependant des services appréciables avec un minimum de formalisme.

Il faut même reconnaître qu'il ne fonctionne pas aussi mal qu'on a pu se laisser entraîner à le soutenir à la faveur de comparaisons un peu superficielles.

Les objections sont plutôt d'ordre théorique que pratique.

En pratique il procure une sécurité relativement suffisante dans les limites que la loi lui assigne, limites que souhaitent voir largement étendues tous les esprits avertis des nécessités d'un bon régime de publicité.

Il répond au but que visait la loi de 1855, protéger les acquéreurs et certains tiers.

Le système d'Alsace-Lorraine atteint ce but avec plus de perfection et réalise un programme plus vaste en donnant l'état-civil de la propriété.

Mais comme l'a remarqué la Commission de la Société d'études législatives (8 février 1928), on pourrait se rapprocher du livre foncier par des mutations cadastrales intégrales et obligatoires.

Il ne faut pas regarder les choses d'un point de vue trop absolu et on doit se garder en tout des affirmations catégoriques et des axiomes définitifs.

Lorsqu'on prétend par des raisonnements théoriques affirmer que seul le système du livre foncier assure un bon fonctionnement on méconnaît les réalités pratiques.

En un mot nous pensons que l'institution des Livres Fonciers nécessitant une véritable révolution ne manquerait pas d'occasionner des perturbations profondes et dangereuses dans les conservations : ce serait lâcher la proie pour l'ombre.

Encore une fois la supériorité des Livres Fonciers, pour être effective exige que ceux-ci soient tenus d'une façon impeccable.

Tout ceci posé et comme toute œuvre humaine est perfectible, on doit tenir compte des critiques faites à notre régime et sans

changer les principes généraux on doit tendre à l'améliorer.

En cela l'étude du régime alsacien fournit des suggestions intéressantes et l'expérience de la loi de 1924 ne manquera pas d'être profitable.

Au point de vue du fonctionnement matériel des conservations, la loi de 1921 constitue déjà un grand progrès.

Quant aux projets de réformes, nous avons vu que les plus récents, notamment la proposition Lafarge-Saget et le projet de la commission de la Société d'études législatives s'orientent sensiblement dans le sens que nous indiquons de notre pensée personnelle.

Mais si on abandonne l'idée d'étendre le régime alsacien à toute la France devra-t-on dans un but d'unité établir le système de la loi de 1855 en Alsace.

Une telle solution est trop simpliste.

Le régime du Livre Foncier a été établi en Alsace au prix d'un dur labeur et fonctionne maintenant pour la satisfaction générale. Il paraît s'adapter au caractère des habitants.

Les alsaciens redoutent une transformation de leur régime et leur mécontentement serait grand si on les obligeait à changer encore une fois leurs habitudes.

M. Poincaré, tout dernièrement encore (séance des 31 janvier, début de février), proclamait à la Chambre les devoirs qui nous incombent de respecter les institutions de l'Alsace-Lorraine.

Les Livres Fonciers sont au nombre de ces institutions auxquelles on ne doit toucher qu'avec beaucoup de tact.

Et puisque à l'heure présente le régionalisme est à l'ordre du jour, pourquoi ne pas maintenir une institution qui fonctionne pour le bien d'une région sans nuire à l'unité d'ensemble du pays et de notre législation.

Vu : le Président,

10 avril 1929,

L. DE LA MORANDIÈRE.

Vu : le Doyen,

H. BARTHELEMY.

*Vu et permis d'imprimer, le Recteur de
l'Académie de Paris,*

CHARLETY.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GÉNÉRAUX

- COLIN et CAPITANT : Traité élémentaire de droit civil.
PLANIOI : Droit civil.
PLANIOI et RIPERT : Traité pratique de droit civil, tome III.
G. MAY : Eléments de droit romain.
BRISSAUT : Histoire du droit.

OUVRAGES SPÉCIAUX

- MORÉL : Le régime foncier d'Alsace et de Lorraine 1922.
ROGER : Traité des privilèges des hypothèques et de la transcription. — La réforme du régime foncier en France, 1922.
BESSON : Les livres fonciers et la réforme hypothécaire, Paris 1891.
MAITREL : Le notariat au service du pays (Rousseau).
GARNIER : Dictionnaire de l'enregistrement. — Dictionnaire du notariat. — Dictionnaire des droits d'enregistrement, dit : dictionnaire des rédacteurs.
MAUET : Traité à l'usage des aspirants au notariat 1922.
AMIAUD : Responsabilité notariale.
DALLOZ : Répertoire pratique.

THÈSES

- ROUSSELET : Les livres fonciers en Alsace-Lorraine et la réforme de la publicité des droits immobiliers en France, Nancy 1920.
ECCARD : Le nouveau régime foncier en Alsace-Lorraine, Paris 1893.

THION DE LA CHAUME : De la publicité des droits réels en France et à l'étranger, Paris 1901.

CHAINE : La transcription dans le projet de loi sur la réforme hypothécaire voté au Sénat le 3 décembre 1908, Dijon 1909.

FERRON : Étude historique et critique sur la publicité des droits réels immobiliers, Bordeaux 1897.

PUBLICATIONS ET PÉRIODIQUES

Revue juridique d'Alsace-Lorraine, 1924 à janvier 1929.

Bulletin de la société d'études législatives, fascicule 3, année 1928.

« Revue Politique des Idées et Institutions », 1924-1928.

« Bulletin de l'Association nationale des notaires » (A. N. N.).

« Journal des Notaires ».

Table des Matières

INTRODUCTION

I. — <i>But de la Thèse.</i>	
§ I. — De la nécessité d'un régime de publicité foncière	6
A) Nécessité théorique	8
B) Nécessité pratique	9
§ II. — Etat de la question	11
A) Législations françaises	
B) Projets de réformes	14
II. — Principes du régime Alsacien	20
§ I. — Notions sur les Livres fonciers	20
§ II. — Législation d'Alsace-Lorraine	26
§ III. — Loi du 1 ^{er} juin 1924	29

PREMIERE PARTIE

Organisation technique et tenue des registres	32
---	----

CHAPITRE I

Tenue matérielle des registres.

§ I. — Publicité par inscription aux livres fonciers...	33
Bureaux fonciers	37
Registres fonciers	37
Livres fonciers	37
Annexes aux livres fonciers	42
Répertoire alphabétique et registre des parcelles	43
§ II. — Conservations des hypothèques	44
Registre de dépôts.	44
Répertoire	46
Registres de formalités	48
Tables du répertoire	50
§ III. — Appréciation critique	51

CHAPITRE II

Du fonctionnaire chargé de la tenue des registres.

§ I. — Juge foncier. — Recrutement. — Principe de légalité. — Requêtes et ordonnances. — Action contre l'Etat	56
§ II. — Conservateurs des hypothèques. — Recrutement. — Rôle fiscal — Rôle passif. — Radiations.....	61
§ III. — Appréciation critique. — Jurisprudence d'Alsace-Lorraine.....	64

CHAPITRE III

<i>Moyens d'assurer la bonne tenue des registres</i>	71
§ I. — Transcription obligatoire	72
§ II. — Principe de relativité. — Article 44, loi du 1 ^{er} juin 1924	76
Projet de la Commission de la Société d'études législatives	79
§ III. — Authenticité obligatoire	81

CHAPITRE IV

Rapports avec le cadastre	102
---------------------------------	-----

DEUXIEME PARTIE

Fonctionnement et mise en œuvre du système de publicité	111
---	-----

CHAPITRE I

<i>Que faut-il publier ?</i> — Article 38 de la loi du 1 ^{er} juin 1924	112
--	-----

§ I. — Inscription de la propriété. — Différence entre les deux systèmes. — Critiques du système de la loi de 1855	114
Proposition Lafarge-Saget	122
Critique du principe de la transcription intégrale ...	126
§ II. — Inscription des charges et des restrictions au droit de disposer. — Droits de superficie, emphytéose, usufruit, servitudes. — Prestations foncières. — Baux. — Restrictions au droit de disposer, promesse de vente. — Actions en résolution et révocation. — Projet de la Commission (société d'études législatives).....	131

CHAPITRE II

<i>Effets qu'il faut accorder à la publicité</i>	143
Sanctions (suppression de l'effet absolu)	145
Effets (suppression de la Force probante)	147
Réforme du système actuel. — Critique du manque d'unité. — Remède proposé. — Projet de la Commission (société d'études législatives)	151

CHAPITRE III

<i>Organisation des recherches.</i> — Consultation directe en Alsace-Lorraine. — Réquisitions d'états. — Rôle du notaire. — Origines de propriété	156
<i>Conclusion</i>	167
Annexe I. — Feuillet du livre foncier	167
Annexe II. — Case du répertoire	167
Bibliographie	172

